2023

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kista Ängar 3

SyllnL-LHR-ry-en8Z8HC

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 17**

SyllnL-LHR-ry-en8Z8HC

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolding 8	2000	Kista

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 2000

Föreningen har 77 bostadsrätter om totalt 5 289 kvm. Byggnadernas totalyta är 5325 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sofia Bakas	Ordförande
Bengt Robert Svensson	Styrelseledamot
Anne Rantavuori	Styrelseledamot
Jörn Mikael Jansson	Styrelseledamot
Nusin Felat Avcil	Styrelseledamot
Patrik Firat	Styrelseledamot
Vivianne Brunton	Styrelseledamot
Caroline Petersson	Suppleant

Valberedning

Lenita Tiskanen Sandbäck

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

Revisorer

Matz Ekman	Revisor	LR Bostadsrättsrevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-14. Friköp av tomt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Utförda historiska underhåll

2023
- Utbyte reglercentral fjärrvärme
- Basturenovering pga fuktskada
- Tvättstugerenovering pga fuktskada
- Byte av kanalfläktar på en vind

Planerade underhåll

2024-2025
- Upprustning socklar
- Ny utrustning tvättstugor

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme leverantör	Stockholm Exergi
Teknisk förvaltare	Storholmen AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Koldings Samfällighet GA1, GA4 och GA5, med en andel på 7%.

Samfälligheten förvaltar gator, torg, lekplats, grönområden, cykel - och gångvägar, ledningar, planteringar och belysning..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Då flera av våra räntevillkor för våra lån på SBAB har löpt ut resulterade i rörlig ränta som är flera procentsatser högre. Räntorna äter upp vårt kapital. Vi höjde avgifterna två gånger med totalt 21%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 5% och 2023-07-01 med 14%.

Förändringar i avtal

Vi har tecknat nytt avtal om teknisk förvaltning med Storholmen AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 480 256	4 857 053	5 014 198	5 157 419
Resultat efter fin. poster	-2 711 004	-560 042	-1 071 424	-143 566
Soliditet (%)	45	48	47	48
Yttre fond	304 201	171 101	1 160 801	1 391 819
Taxeringsvärde	87 710 000	87 710 000	71 072 000	71 072 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 003	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 617	8 447	8 687	8 731
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 558	8 447	8 687	8 731
Sparande per kvm totalyta, kr	-217	105	220	252
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	50	32	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	211	154	144	132
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	44	47	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	294	247	223	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,41	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,59	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten består till största delen av de höga räntorna. Trots att vi har höjt våra avgifter med 28% räckte inte det för att täcka räntekostnaderna. Vi kommer att följa riksbankens räntebesked noga och hoppas att de uttalanden som Riksbanken gjort att räntorna kommer att sänkas med 1% under året. Vi hoppas att vi inte kommer att behöva höja avgifterna ytterligare.
Vi kommer att försöka göra en del av olika uppgifter själva i föreningen, såsom trädgårdsskötsel, mindre reparationer, målningar av väggar etc. Detta för att hålla nere kostnaderna. Vi kan komma att bestämma att avsluta vissa avtal med någon leverantör.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	20 869 000	-	-	20 869 000
Upplåtelseavgifter	22 383 000	-	-	22 383 000
Fond, yttre underhåll	171 101	-	133 100	304 201
Balanserat resultat	-844 869	-560 042	-133 100	-1 538 011
Årets resultat	-560 042	560 042	-2 711 004	-2 711 004
Eget kapital	**42 018 190**	**0**	**-2 711 004**	**39 307 186**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 404 911
Årets resultat	-2 711 004
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 100
Totalt	**-4 249 015**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-4 249 015**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 480 254	4 857 053
Övriga rörelseintäkter	3	49 724	0
Summa rörelseintäkter		**5 529 978**	**4 857 053**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 947 141	-3 197 109
Övriga externa kostnader	8	-207 737	-198 760
Personalkostnader	9	-179 548	-185 088
Avskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 836 519	-1 119 909
Summa rörelsekostnader		**-6 170 945**	**-4 700 866**
RÖRELSERESULTAT		**-640 967**	**156 187**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 630	4 814
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 074 667	-721 043
Summa finansiella poster		**-2 070 036**	**-716 229**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 711 004**	**-560 042**
ÅRETS RESULTAT		**-2 711 004**	**-560 042**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Tomträtt	12	23 465 880	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		**23 465 880**	**0**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	11, 18	62 407 630	86 048 951
Summa materiella anläggningstillgångar		**62 407 630**	**86 048 951**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**85 877 010**	**86 052 451**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	162 750	0
Kund- och avgiftsfordringar		83 297	57 658
Övriga fordringar	14	843 425	1 753 372
Summa kortfristiga fordringar		**1 089 472**	**1 811 030**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 828	3 828
Summa kassa och bank		**3 828**	**3 828**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 093 299**	**1 814 858**
SUMMA TILLGÅNGAR		**86 970 310**	**87 867 308**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 252 000	43 252 000
Fond för yttre underhåll		304 201	171 101
Summa bundet eget kapital		**43 556 201**	**43 423 101**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 538 011	-844 869
Årets resultat		-2 711 004	-560 042
Summa ansamlad förlust		**-4 249 015**	**-1 404 911**
SUMMA EGET KAPITAL		**39 307 187**	**42 018 190**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	45 228 075	44 675 096
Summa långfristiga skulder		**45 228 075**	**44 675 096**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		344 808	298 781
Leverantörsskulder		856 208	205 401
Skatteskulder		11 006	12 406
Övriga kortfristiga skulder		270 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	953 026	657 434
Summa kortfristiga skulder		**2 435 048**	**1 174 022**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**86 970 310**	**87 867 308**

SyllnL-LHR-ry-en8Z8HC

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-640 967**	**156 187**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 836 519	1 119 909
	1 195 552	**1 276 096**
Erhållen ränta	4 630	4 814
Erlagd ränta	-2 061 360	-674 165
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-861 178**	**606 745**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-189 854	-54 336
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 201 692	-52 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**150 660**	**500 214**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 661 079	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 661 079**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	850 000	0
Amortering av lån	-250 994	-1 276 008
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**599 006**	**-1 276 008**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-911 413**	**-775 794**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 729 416**	**2 505 209**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**818 003**	**1 729 416**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kista Ängar 3 har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2023-01-01.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Tomträtt, byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Maskiner	20 %
Tomträtt	1,13 %
Byggnad	1,26 - 11,61 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 303 415	4 738 561
Hyresintäkter lokaler	21 960	21 960
Hyresintäkter p-plats	21 600	21 600
Hyresintäkter förråd	1 920	2 029
Hyror reklamplats/antennplats	74 924	67 589
Nycklar/lås vidarefakturering	1 350	0
Dröjsmålsränta	475	0
Pantsättningsavgift	2 625	5 313
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	21 453	0
Vidarefakturerade kostnader	27 908	0
Öres- och kronutjämning	-3	1
Summa	**5 480 254**	**4 857 053**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	46 816	0
Övriga intäkter	2 908	0
Summa	**49 724**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	660 196	102 168
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 177	47 090
Fastighetsskötsel gård enl avtal	15 688	68 186
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 231	4 591
Larm och bevakning	0	3 717
Städning enligt avtal	184 652	117 189
Städning utöver avtal	0	61 613
Hissbesiktning	15 510	8 271
Brandskydd	0	35 463
Myndighetstillsyn	0	8 190
Gårdkostnader	90 111	0
Gemensamma utrymmen	1 889	14 212
Sophantering	10 800	3 838
Snöröjning/sandning	36 221	33 206
Serviceavtal	90 952	144 834
Mattvätt/Hyrmattor	0	54 396
Förbrukningsmaterial	7 245	18 897
Summa	**1 132 672**	**725 859**

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	23 520	30 209
Trapphus/port/entr	4 379	7 268
Sophantering/återvinning	9 741	0
Dörrar och lås/porttele	30 330	54 614
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 200
VVS	29 994	3 355
Värmeanläggning/undercentral	0	3 975
Ventilation	87 528	0
Elinstallationer	0	16 267
Hissar	106 048	0
Tak	0	34 125
Mark/gård/utemiljö	9 350	0
Vattenskada	29 467	0
Skador/klotter/skadegörelse	23 081	0
Summa	**353 438**	**153 013**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	208 424	264 834
Uppvärmning	1 125 101	818 211
Vatten	232 007	231 790
Sophämtning/renhållning	204 287	150 161
Summa	**1 769 819**	**1 464 996**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52 050	47 818
Tomträttsavgäld	302 600	390 350
Kabel-TV	39 703	73 579
Bredband	138 639	154 466
Samfällighetsavgifter	30 766	64 965
Fastighetsskatt	127 453	122 063
Summa	**691 211**	**853 241**

SyllnL-LHR-ry-en8Z8HC

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	18 269	14 634
Inkassokostnader	3 706	2 571
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	90
Revisionsarvoden extern revisor	38 875	40 275
Styrelseomkostnader	0	140
Fritids och trivselkostnader	21 658	0
Föreningskostnader	1 273	44
Förvaltningsarvode enl avtal	99 076	96 292
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	7 319	10 336
Konsultkostnader	3 125	20 838
Bostadsrätterna Sverige	6 820	13 540
Summa	**207 737**	**198 760**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	141 953	144 900
Arbetsgivaravgifter	37 595	40 188
Summa	**179 548**	**185 088**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 074 626	721 043
Dröjsmålsränta	38	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	3	0
Summa	**2 074 667**	**721 043**

NOT 11, BYGGNAD	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 509 538	98 509 538
Omklassificering vid övergång till K3	-27 216 000	0
Årets inköp	1 661 079	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**72 954 617**	**98 509 538**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 460 587	-11 340 678
Omklassificering vid övergång K3	3 442 584	0
Årets avskrivning	-1 528 983	-1 119 909
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 546 987**	**-12 460 587**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**62 407 630**	**86 048 951**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 455 000	70 455 000
Taxeringsvärde mark	17 255 000	17 255 000
Summa	**87 710 000**	**87 710 000**

NOT 12 TOMTRÄTT	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificering vid övergång till K3	27 216 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**27 216 000**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Omklassificering vid övergånt till K3	-3 442 584	0
Årets avskrivning	-307 536	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 750 120**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**23 465 880**	**0**

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	29 249	27 784
Klientmedel	0	671 684
Transaktionskonto	810 214	0
Borgo räntekonto	3 962	1 053 904
Summa	**843 425**	**1 753 372**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet kabel-TV	21 135	0
Förutbet tomträtt	103 500	0
Förutbet bredband	38 115	0
Summa	**162 750**	**0**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-03-13	4,96 %	6 499 433	6 536 334
SBAB	2024-09-09	4,96 %	8 658 397	8 703 514
SBAB	2024-01-23	5,08 %	4 451 779	4 465 995
SBAB	2024-01-23	5,08 %	3 957 139	3 969 774
SBAB	2024-11-11	5,11 %	5 954 670	5 978 236
SBAB	2024-04-08	5,04 %	5 052 946	5 110 804
SBAB	2024-01-17	5,06 %	4 805 104	4 836 752
SBAB	2024-09-09	4,96 %	5 343 415	5 372 468
SBAB	2024-09-23	5,24 %	850 000	
Summa			**45 572 883**	**44 973 877**
Varav kortfristig del			344 808	298 781

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 786 765 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	15 750
Uppl kostn el	16 342	0
Uppl kostnad Värme	130 783	0
Uppl kostn räntor	67 189	53 882
Uppl kostn vatten	79 296	46 516
Uppl kostnad Sophämtning	32 954	0
Uppl kostnad arvoden	80 014	80 014
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 140	25 140
Förutbet hyror/avgifter	521 308	436 132
Summa	**953 026**	**657 434**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I och med det ekonomiska läget med förhöjda räntor så höjde vi avgiften med ytterligare 6%. Vi kommer titta på att eventuellt binda några av våra lån med en fast ränta.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anne Rantavuori
Styrelseledamot

Bengt Robert Svensson
Styrelseledamot

Jörn Mikael Jansson
Styrelseledamot

Nusin Felat Avcil
Styrelseledamot

Patrik Firat
Styrelseledamot

Sofia Bakas
Ordförande

Vivianne Brunton
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

SEALED BY Verified SYLLNL-LHR-RY-EN8Z8HC

Document history

COMPLETED BY ALL:
12.06.2024 09:57

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 11.06.2024 19:17

DOCUMENT ID:
ry-en8Z8HC

ENVELOPE ID:
SyllnL-LHR-ry-en8Z8HC

DOCUMENT NAME:
Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3, 769601-0276 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SOFIA BAKAS	**Signed**	**11.06.2024 19:32**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1979/03/15)**
sofia.bakas@yahoo.co.uk	Authenticated	11.06.2024 19:21	Low	IP: 85.229.109.90
2. JÖRN MIKAEL JANSSON	**Signed**	**11.06.2024 19:37**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1976/11/19)**
jorn.jansson@outlook.com	Authenticated	11.06.2024 19:36	Low	IP: 217.213.109.188
3. VIVIANNE BRUNTON	**Signed**	**11.06.2024 19:40**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1952/12/26)**
Viviannebrunton52@gmail.com	Authenticated	11.06.2024 19:30	Low	IP: 85.228.124.2
4. Bengt Robert Svensson	**Signed**	**11.06.2024 19:41**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1973/06/26)**
robsvesty@gmail.com	Authenticated	11.06.2024 19:38	Low	IP: 85.228.124.247
5. NUSIN FELAT AVCIL	**Signed**	**11.06.2024 19:49**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1987/01/17)**
nufeav@hotmail.com	Authenticated	11.06.2024 19:48	Low	IP: 78.82.119.188
6. ANNE RANTAVUORI	**Signed**	**11.06.2024 20:12**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1979/11/20)**
annerantavuori@hotmail.com	Authenticated	11.06.2024 20:12	Low	IP: 94.234.115.103
7. Patrik Firat	**Signed**	**12.06.2024 09:36**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1981/07/12)**
patrikfirat@hotmail.com	Authenticated	11.06.2024 23:42	Low	IP: 85.229.108.242
8. Mats Stefan Ekman	**Signed**	**12.06.2024 09:57**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1964/05/13)**
matz.ekman@lr-revision.se	Authenticated	12.06.2024 09:53	Low	IP: 185.176.246.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

LR Bostadsrättsrevision
Kompetens och engagemang

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3
org.nr 769601-0276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3 för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

B1gnLWIH0-H17e3Lb8SA

LR Bostadsrättsrevision
Kompetens och engagemang

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3 för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt lag om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022 upprättades inte i sådan tid att årsredovisning och revisionsberättelse kunde hållas tillgängliga för medlemmarna i lagstadgad eller stadgeenlig tid till ordinarie föreningsstämma 2023.

Enligt min bedömning är det föreningens ekonomiska förvaltare som är ansvarig för bristen och styrelsen kan endast i minimal omfattning belastas för att dessa brister

Kungsängen, den dag som framgår av min elektroniska signatur

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

B1gnLWIH0-H17e3Lb8SA

SEALED BY Verified B1GNLWIH0-H17E3LB8SA

Document history

COMPLETED BY ALL:
12.06.2024 09:59

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 11.06.2024 19:17

DOCUMENT ID:
H17e3Lb8SA

ENVELOPE ID:
B1gnLWIH0-H17e3Lb8SA

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2023 Brf Kista Ängar 3.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Stefan Ekman	**Signed**	**12.06.2024 09:59**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1964/05/13)**
matz.ekman@lr-revision.se	Authenticated	12.06.2024 09:58	Low	IP: 185.176.246.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed