



2023

ÅRSREDOVISNING

BRF KISTA ÄNGAR

BRF Kista Ängar
Org.nr 769603-8137



H1Mqo0VxC-rylz9iuVIA

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	17

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Kista Ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Kista.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera nuvarande förvaltning och kommande underhåll. Därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet kassaflödesanalys.

- * Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- * Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- * Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- * Amortering på föreningens lån sker enligt reviderad plan. För mer information, se lånenoten.
- * Årsavgifterna planeras vara oförändrade det närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-09 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i Koldings Samfällighetsförening.

Styrelsen

Peter Cernvall	Ledamot	Ordförande
Ipäck Hajirahim	Ledamot	
Ioanna Simeonidou	Ledamot	Sekreterare
David Widarsson	Ledamot	Vice Ordförande
Pier Valentin Almqvist	Ledamot	
Vasiliki Tsougka	Suppleant	
Christer Månsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg

Ordinarie Extern BDO Mälardalen AB

Valberedning

Christina Damianidou Amanatidou

Sammanställande

Elahe Bolandpaz

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kolding 5	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via Bergvärme (sedan oktober 2018, dessförinnan fjärrvärme)

Föreningen har mark med tomträtt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 792 m², varav 5 678 m² utgör lägenhetsyta och 114 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	3 st
2 rok	32 st
3 rok	13 st
4 rok	21 st
5 rok	1 st
6 rok	6 st

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Flödesjustering VVC	2023
Kommentar: Justering av flödet på VVC:n i varje trapphus för att få upp returtemperaturen till 50 grader.	
2 Föreningsdagar genomförda	2023
Kommentar: Vi städade, rensade, planterade och gjorde fint i hela föreningen	
Rensat blöt mossor på gårdshus	2023
Kommentar: Vi rensade bort den blöta mossan på det fuktskadade gårdshuset.	
Installerad belysning i Båtparken	2023
Kommentar: Vi har i samfälligheten installerat ljusarmaturer i Båtparken	
Bytt stolpbelysning till LED	2023
Kommentar: I samfälligheten GA5 har vi bytt samtliga ljuskällor på lyktstolparna till LED.	
Planerat underhåll	År
Renovering av spaljéer	2024
Kommentar: Ommålning och nytt trä vid behov	
Målning av soprumsgolv	2024
Kommentar: Uppfräschning av soprum vid behov	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB
Folkfilter
Keab gruppen AB
Björnentreprenad AB
Kone Hissar
Björn Persson Plåtslageri AB
Telenor
Avloppsteknik
Fortum Markets AB
Stockholm Exergi AB

Avtal

Teknisk förvaltning och Ekonomisk förvaltning
Byte av elementfilter
Städning
Snöröjning tillsammans med Kista Ängar 2 och 3.
Hissavtal
Avropsavtal snöskottning av yttertak
Bredband via fiber
Stamspolning och preventiva åtgärder
EI
Fjärrvärme

Mickeys service	Städning och skötsel av gården
PreZero	Sophämtning
Brandkontoret	Försäkring
BDO Mälardalen	Revision
Cupola Stockholm	SBA (Brand)
Finopti	Lån och ekonomisk rådgivning
Trädleoparden	Beskärning av buskar och träd
Handelsbanken	Lån och affärskonton
Nordbanken	Lån

Föreningens ekonomi

Ekonomi i Kista Ängar ser ok ut, men vi kämpar med stora lån och för närvarande stora räntekostnader. Vi strävar ständigt med att förbättra avtal och leverantörer för att hålla kostnaderna nere. För att fortsatt hålla kostnaderna på en rimlig nivå har vi genomfört en förändring av uppvärmningen. Vi har ersatt det mesta av fjärrvärmen med bergvärme och vi har installerat vattenrening. Vi kollar även på en solcellslösning på taken. Underhållet har vi satsat mycket på och genomför löpande åtgärder för att ligga steget före och hålla föreningen trygg, modern och stilrent trivsamt.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stockholms miljöförvaltning har efter åtgärder gett oss godkänt för "Fastighetsägares egenkontroll - Tillsyn 2022"

Vi har omförhandlat vårt elavtal hos Fortum som nu ligger fast under vintermånaderna och rörligt resten av året.

Vi har omförhandlat avtalet med Telenor och dragit ner TV-abonnemanget.

ABC rör har justerat flödet på VVC:n i varje trapphus för att få upp returtemperaturen till 50 grader då vi fick nedslag i besiktning av Stockholms Miljöförvaltning.

Ett antal lån upphandlades framgångsrikt med hjälp av vår samarbetspartner Finopti. Vi har nu även Nordbanken som långivare.

Vi genomförde 2 föreningsdagar där vi städade, rensade, planterade och gjorde fint i hela föreningen.

Den blöta mossan på det fuktskadade gårdstaket har rensats bort.

Vi har tillsammans med våra systerföreningar, HSB och Technopolis installerat ljusarmaturer i Båtparken och bytt stolpbelysning till LED.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st

Överlåtelse under året: 5 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	1 005	913	913	913	913
Lån/kvm bostadsyta (kr)	8 894	8 894	8 991	9 133	9 326
Lån/kvm totalyta (kr)	8 719	8 719	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	179	182	119	89	96
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	17	16	10	6	20
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	27	25	36	18	9
Energikostnad/kvm (kr)	223	223	165	113	125
Kapitalkostnad/kvm totalyta (kr)	200	96	83	87	87
Soliditet (%)	31,1	32,7	34,3	35,6	35,3
Resultat efter finansiella poster	-1 832	-2 136	-1 953	-13	403
Nettoomsättning	5 992	5 368	5 240	5 221	5 215
Sparande/kvm totalyta (kr)	172	128	0	0	0
Årsavgifter/rörelseintäkter (%)	92	96	0	0	0
Räntekänslighet (%)	8,8	9,7	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 678 kvm bostäder, 114 kvm lokaler och totalt 5 792 kvm.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år.

Upplysning kring redovisat förlust

Föreningens negativa resultat påverkas av föreningens avskrivningar. Avskrivningarna redovisas som en kostnad i resultaträkningen, men har inte likviditetspåverkan. Föreningens resultat har även påverkats av de ökade räntekostnaderna.

Föreningen arbetar aktivt med att spara in på våra kostnader genom att fortsatt se över avtal, åtgärda saker själva, och vara väldigt kostnadsmedvetna i allt vi gör.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 997 000	18 877 000	1 108 350	-2 719 261	-2 119 973	25 143 116
Avsättning till yttre underhållsfond:			156 000	-156 000		0
lanspråktagande av yttre fond			-320 757	320 757		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 119 972	2 119 972	0
Årets resultat					-1 832 072	-1 832 072
Belopp vid årets utgång	9 997 000	18 877 000	943 593	-4 674 476	-1 832 073	23 311 044

Förslag till behandling av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-4 674 476
Årets resultat	-1 832 072
	-6 506 548
Behandlas så att	
Stadseenlig avsättning till yttre underhållsfond	1 156 250
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-290 030
I ny räkning överföres	-7 372 768
	-6 506 548

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 991 506	5 367 744
Övriga rörelseintäkter	3	206 166	14 495
Summa rörelseintäkter		6 197 672	5 382 239
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 826 976	-3 905 164
Övriga externa kostnader	5	-380 086	-394 149
Personalkostnader	6	-125 945	-122 200
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-2 541 123	-2 541 120
Summa rörelsekostnader		-6 874 130	-6 962 633
Rörelseresultat		-676 458	-1 580 394
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 331	301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 158 945	-539 880
Summa finansiella poster		-1 155 614	-539 579
Resultat efter finansiella poster		-1 832 072	-2 119 973
Resultat före skatt		-1 832 072	-2 119 973
Årets resultat		-1 832 072	-2 119 973

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	73 320 049	75 861 172
Summa materiella anläggningstillgångar		73 320 049	75 861 172
Summa anläggningstillgångar		73 320 049	75 861 172
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		130 897	83 815
Övriga fordringar	9	377 811	171 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	211 406	207 378
Summa kortfristiga fordringar		720 114	462 862
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 018 679	583 847
Summa kassa och bank		1 018 679	583 847
Summa omsättningstillgångar		1 738 793	1 046 709
SUMMA TILLGÅNGAR		75 058 842	76 907 881

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 874 000	28 874 000
Fond för yttre underhåll	11	943 593	1 108 350
Summa bundet eget kapital		29 817 593	29 982 350
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 674 476	-2 719 260
Årets resultat		-1 832 072	-2 119 973
Summa fritt eget kapital		-6 506 548	-4 839 233
Summa eget kapital		23 311 045	25 143 117
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	13 886 421	35 232 585
Summa långfristiga skulder		13 886 421	35 232 585
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	36 615 935	15 269 771
Leverantörsskulder		76 342	281 136
Skatteskulder		121 168	115 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 047 931	865 424
Summa kortfristiga skulder		37 861 376	16 532 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 058 842	76 907 881

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 832 072

-2 119 973

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 541 123

2 541 120

Betald skatt

-206 142

-13 366

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

502 909

407 781

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-47 082

847

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 028

-14 321

Förändring av leverantörsskulder

-204 794

-13 010

Förändring av kortfristiga skulder

187 828

198 984

Kassaflöde från den löpande verksamheten

434 833

580 281

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

0

-548 400

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-548 400

Årets kassaflöde

434 833

31 881

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

583 847

551 965

Likvida medel vid årets slut

1 018 680

583 846

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3).

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Räntekänslighet (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	5 703 816	5 185 236
Hysesbortfall	-36 054	-16 624
Hyrer lokaler	61 202	30 536
Överlåtelse- och pantsättning	14 010	11 084
Öresutjämning	17	20
Övriga fakturerade kostnader	248 515	157 492
	5 991 506	5 367 744

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	3 132	14 495
Elstöd	203 034	0
	206 166	14 495

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	164 980	143 894
Fastighetsskötsel beställning	64 526	105 573
Fastighetsskötsel gård beställning	15 215	86 986
Snöröjning och sandning	339 436	186 150
Städning	142 906	155 314
Hissbesiktning	12 328	8 271
Serviceavtal	185 825	167 920
Förbrukningsmaterial	19 920	21 928
Bevakning, jour	3 693	3 510
Brandskydd	26 732	29 562
Reparation Gård	10 384	0
Reparation Fastighet förbättringar	0	15 200
Reparation Brf Lägenheter	0	28 191
Reparation Tvättstuga	22 771	17 363
Reparation Lås	3 959	40 445
Reparation VVS	29 938	28 476
Reparation Värmeanläggning/undercentral	5 074	58 278
Reparation Ventilation	0	23 642
Reparation Elinstallationer	30 602	7 313
Reparation Fasad och tak	0	3 531
Reparation Fönster och dörrar	21 007	681
Reparation Balkonger/altaner	0	65 625
Reparation Vattenskada	0	58 549
Underhåll VVS	105 375	0

Underhåll Värmeanläggning	126 440	184 832
Underhåll Ventilationssystem	58 215	80 947
Underhåll Brand- och säkerhetsinstallation	0	726
Underhåll Låsinstallationer	0	54 252
El	1 036 801	1 052 058
Värme	99 655	92 811
Vatten	157 900	143 754
Sophantering och renhållning	233 370	135 297
Grovsopor	0	96 006
Försäkring	50 965	46 564
Självrisk	47 600	0
Tomträttsavgäld	426 300	406 900
Bredband	248 425	225 316
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	15 871	13 856
Fastighetsskatt och avgift	120 764	115 444
	3 826 977	3 905 165

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	11 372	14 299
Inkassering avgift och hyra	1 001	2 117
Hysesförluster	0	-180
Revisionsarvode extern revisor	28 125	35 209
Förvaltningsarvode ekonomisk	92 266	87 614
Förvaltningsarvode teknisk	26 700	25 352
Förvaltningsarvode drift	60 286	57 254
Förvaltningsarvoden övriga	142 498	153 606
Konsultarvode	12 000	12 271
Bankkostnader	5 037	4 392
Avgift bolagsverket	0	800
Diverse övriga kostnader	800	1 416
	380 085	394 150

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2023	2022
Styrelse- och internrevisorsarvoden	96 600	95 200
Sociala avgifter	29 345	27 000
	125 945	122 200

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnad	2 251 446	2 251 440
Förbättringar	289 677	289 680
	2 541 123	2 541 120

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 065 133	94 065 133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 065 133	94 065 133
Ingående avskrivningar	-18 203 961	-15 662 841
Årets avskrivningar	-2 541 123	-2 541 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 745 084	-18 203 961
Utgående redovisat värde	73 320 049	75 861 172
Taxeringsvärden byggnader	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	18 400 000
	90 400 000	90 400 000
Taxeringsvärde bostäder	90 400 000	90 400 000
Taxeringsvärde lokaler	0	0
	90 400 000	90 400 000

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	263 972	57 830
Skattefordringar	113 839	113 839
	377 811	171 669

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	211 406	207 378
	211 406	207 378

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 108 350	1 048 350
Avsättning	156 000	60 000
lanspråktagande	-320 757	0
	943 593	1 108 350

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	0,95	2024-10-30	8 496 996	8 496 996
Handelsbanken	1,05	2025-01-30	4 727 714	4 727 714
Handelsbanken	0,96	2025-10-30	6 858 707	6 858 707
Handelsbanken	0,95	2024-09-01	6 452 743	6 452 743
Nordea	4,483	2024-12-02	6 396 425	6 396 425
Handelsbanken	0,96	2025-06-01	2 300 000	2 300 000
Handelsbanken			0	15 269 771
Nordea	4,566	2024-01-31	15 269 771	0
			50 502 356	50 502 356
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-806 058

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50,5 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig del av långfristig skuld.

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	59 400 000	59 400 000
	59 400 000	59 400 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränta	184 234	98 638
Avgifter och hyror	529 937	467 262
Övriga interimsskulder	333 761	299 523
	1 047 932	865 423

Kista 2024 -

Peter Cernvall
Ordförande

David Widarsson
Ledamot

Ipack Hajirahim
Ledamot

Ioanna Simeonidou
Ledamot

Pier Almqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor