

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kista Ängar 2

Styrelsen för Brf Kista Ängar 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Information om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1999-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2013-04-18 hos Bolagsverket.

Föreningens byggnader

Byggnaderna som uppfördes av JM AB under åren 1999-2000 ligger i Stockholms kommun och har fastighetsbeteckning Kolding 7. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar. Försäkringen är framtagen av SBC i samarbete med Allians Försäkringsmäklare. Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm Stad. Avtalet omförhandlades 2008 och enligt kommunfullmäktiges beslut sattes tomträttsavgälden till 291 800kr för perioden 2010-10-01 – 2011-09-30 och till 314 700kr för perioden 2011-10-01 – 2019-09-30. Föreningens byggnader består av två flerfamiljshus med tre till fyra våningar och fyra trapphus samt två radhuslängor med två våningar. Sammanlagt består föreningen av 67 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Byggnadernas totala lägenhetsyta är 5 467 kvadratmeter.

Lägenhetsfördelning

1st	1 rok
25st	2 rok
6st	3 rok
18st	4 rok
11st	5 rok (radhus)
<u>6st</u>	<u>6 rok</u>

Tot 67 st lägenheter

I fastigheten finns även en föreningslokal med bastu, som också kan användas som övernattningslägenhet. Föreningen upplåter inga lokaler.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 25kr/kvm lägenhetsyta. Fondernas medel skall täcka planerat underhåll för fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 98 medlemmar.

2

Under året har 5 överlåtelser skett, inga andrahandsuthyrningar finns anmälda.

Parkering

Föreningen har tillgång till ett begränsat antal parkeringsplatser genom ett servitutsavtal med Atrium Ljungberg AB i deras parkeringshus vid Igelbäcksgatan. Föreningens kostnad för dessa parkeringsplatser under år 2015 har varit 305 841 kr och intäkter 264 620 kr.

Parkeringsfördelning:

36st Dygnsparkering i garage

5st Nattparkering i garage

18st Nattparkering på övre däck

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Bostadsrätterna (f.d. Sveriges Bostadsrättscentrum SBC). Syftet med medlemskapet är att vi får det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets-/ informationsbrev

Skriftlig information, Infobladet, utkommer vid behov och delas ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar, sandupptagning och dylikt anslås på föreningens anslagstavlor i trapphusen och på dörrar på de gemensamma sopsugen.

Del i samfällighet

Koldings Samfällighet

Föreningen är delaktig i Koldings Samfällighet tillsammans med fastigheter Kolding 1,2,3,4 (Ljungberggruppen), 5 och 8 (BRF Kista Ängar och BRF Kista Ängar 3). Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar som omfattar bl.a. gator, torg, grönområden, lekpark, cykel- och gångvägar, planteringar och belysning samt ledningar. Föreningens andel i GA1 (Kolding 1, 2, 3, 4, 5, 7 och 8) är 7% och i GA4 (Kolding 4, 5, 7 och 8) är föreningens andel 18 %.

Gemensamhetsanläggning, GA5

Föreningen ingår också i en gemensamhetsanläggning, GA5, med fastigheterna Kolding 5 och 8 (BRF Kista Ängar och BRF Kista Ängar 3). Föreningens andel är 33% och gemensamhetsanläggningen omfattar 2 stycken milöstugor, marktytor och ledningssystem dagvattenavlopp, som allt utnyttjas gemensamt av fastigheterna. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning hos Brf Kista Ängar.

Förvaltning

Föreningen anlitar externa företag för förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Fastighetsskötsel

Mark- och trädgårdsskötsel

Snöröjning och takskottning

Ekonomi och förvaltning av medlemmarnas ärenden

Trappstädning

Parkeringsövervakning i samarbete med

Kista Ängar och Kista Ängar 3

Hissar

CFAB Cityförvaltning

Clean Snabben Väst

Brf Kista Ängar

AdEx Fastighetutveckling AB

Clean Snabben Väst

APCOA Parkering AB

KONE

2

Styrelse

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-04-27 och därpå påföljande styrelse konstituering haft följande sammansättning:

Per Lind	Ledamot	Ordförande, avgick i december 2015
Georg Dulan	Ledamot	Ordförande
Lazaros Amanatidis	Ledamot	Vice ordförande
Tedros Kiflom	Ledamot	Kassör
Sanela Mehonjic	Ledamot	
Andrés Labbé	Suppleant	Avgick i april 2016
Göran Tellström	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i föreningen. Styrelsen har under året avhållit 14st protokollförda sammanträden. Styrelsen arvoderas enligt föreningsstämmans beslut som för mandatperioden 2015/2016 är 112 000kr inklusive sociala kostnader. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar. Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda utanför föreningslokalen vid Hillerödsgränd 3 alternativt via e-post styrelsen@kista2.com.

Revisorer

Revisionsbyrå Öhrlings PricewaterhouseCoopers, huvudansvarig auktoriserad revisor, Matz Ekman.

Valberedning

Gunnar Andersson och David Yap.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört brunnstömning och kärbspolning. Under sommaren har föreningen haft underhåll av trädgårds skötsel vi är nöjda med resultatet. För snö röjning så har vi haft en mild vinter men vi är nöjda med resultatet och avtalet löper vidare. Under vintern hängde vi upp julbelysning på träden runt om föreningen. Under hösten har alla träd efter Jellingegränd och Hillerödsgränd beskurits.

Föreningen har haft vår och höst städning.
Föreningen har infört tjänsten E-faktura.
För i år finns inget nytt att rapportera om möjligheten att omvandla vindsyta till boyta.

Efter räkenskapsårets slut har vi utfört storstädning och golvvård i samtliga trapphus.

Föreningens ekonomi

Vår förening som alla andra föreningar har kunnat dra nytta av de låga räntenivåerna som funnits under flera år. Föreningen har hög belåning och det för med sig att ränteutvecklingen påverkar ekonomin i stor grad.
Föreningens driftkostnader har legat stabilt under 2015.

Årsavgifter

2

Enligt den gällande ekonomiska planen fördelas årsavgifterna enligt lägenheternas andelstal 1. Eftersom föreningen är en s.k. blandförening med både flerbostadshus och radhus har man i den ekonomiska planen utgått från en särskild fördelning av direkta driftkostnader såsom uppvärmning, vattenförbrukning, elförbrukning, i allmänna utrymmen och trappstädning. Dessa kostnader fördelas vad gäller flerbostadshus enligt andelstal 2 och enligt förbrukning vad gäller radhus. Från och med 2009 har individuell mätning ersatts med en fast avgift som korrigeras enligt utvecklingen på energikostnaderna.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 582 759	4 580 499	4 411 459	4 418 181
Resultat efter finansiella poster	11 876	-678 246	-92 844	-165 366
Soliditet %*	45	45	46	46

*eget kapital / summa tillgångar

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	2015
Årets vinst	11 876
Balanserad förlust	-209 263
Reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	<u>-136 675</u>
Styrelsen föreslår: att i ny räkning överföres	-197 387

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

2

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Intäkter			
Årsavgifter		3 441 589	3 441 589
P-platser, flerbostadstillägg, värmeintäkter		1 141 172	1 138 910
Övriga intäkter		14 319	11 085
		4 597 080	4 591 584
Kostnader			
Driftskostnader	1	-2 077 405	-2 151 119
Reparationer, besiktningar och service		-198 032	-224 531
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	2	-149 490	-146 384
Styrelsearbete och revision	3	-134 608	-149 361
Övriga kostnader	4	-130 881	-91 890
Avskrivningar anläggningstillgångar		-1 234 546	-1 234 547
		-3 924 962	-3 997 832
Rörelseresultat		672 118	593 752
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		107	728
Räntekostnader		-660 349	-1 272 726
		-660 242	-1 271 998
Resultat efter finansiella poster		11 876	-678 246
Årets resultat		11 876	-678 246

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Rättighet till mark

5

26 554 065

26 806 961

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

6

62 913 314

63 885 026

Maskiner och inventarier

7

98 550

108 488

63 011 864

63 993 514

Finansiella anläggningstillgångar

Insats i SBC

3 500

3 500

Summa anläggningstillgångar

89 569 429

90 803 975

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

0

14 579

Skattefordringar

12 792

9 716

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

263 682

195 925

276 474

220 220

Kassa och bank

3 433 861

2 026 185

Summa omsättningstillgångar

3 710 335

2 246 405

SUMMA TILLGÅNGAR

93 279 764

93 050 380

2

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

20 008 000

20 008 000

Underhållsfond

1 684 833

1 548 158

Upplåtelseavgifter

20 650 000

20 650 000

42 342 833

42 206 158

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-209 263

605 659

Årets resultat

11 876

-678 246

-197 387

-72 587

Summa eget kapital

42 145 446

42 133 571

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

50 175 801

50 175 801

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

122 417

29 432

Aktuella skatteskulder

9 385

10 513

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

826 715

701 063

Summa kortfristiga skulder

958 517

741 008

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

93 279 764

93 050 380

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

57 000 000

57 000 000

57 000 000

57 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Utgifter för förvärvat tomträtt redovisas som rättighet till mark i årsredovisningen som immateriell anläggningstillgång. Rättighet till mark skrivs av linjärt på 120 år.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Anskaffningar för förbättring av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid i år tillämpas:

Stomme, grund, inre ytskikt, innerväggar, vitvaror	120
Värme, sanitet	40
El	50
Fasad	30
Fönster	20
Yttertak	50
Ventilation	10
Hissar och liknande	30
Styr och övervakning	20
Ombyggnad vindar	2
Övriga byggnadsdelar	25
Markanläggningar	10
Inventarier	20

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en omd 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda i väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.



Noter

Not 1 Drift

	2015	2014
Snöröjning	32 684	83 570
Fastighetsskötsel inkl förbr matr	107 553	102 613
Städning	96 575	61 313
Markförvaltning, trädgård och blommor	0	3 125
El	90 562	92 383
Uppvärmning	662 073	679 400
Vatten och avlopp	131 751	140 829
Sophämtning	42 810	50 816
Grovsopor	35 279	26 570
Försäkringar	37 886	35 735
Ekonomisk förvaltning	78 305	76 226
Hyra p-plats	305 841	316 556
KabelTV	65 400	65 300
Samfällighet	50 000	39 000
Tomträttsavgäld	314 700	314 700
OVK	0	43 625
Hantering överlåtelse och panter	18 636	19 357
Myndighetskrav	7 350	0
	2 077 405	2 151 118

Not 2 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 243 kr per lägenhet samt 7 262 kr per radhus.

Not 3 Styrelsearbete och revision

	2015	2014
Styrelsearvoden	73 994	85 222
Revisionsarvoden	39 219	40 625
Arbetsgivareavgifter.	21 395	23 514
	134 608	149 361

Not 4 Övriga kostnader

	2015	2014
Extratjänster ek. förvaltning	3 457	24 338
Trädgårdsarbete	38 163	39 738
Kontorsmaterial, tele, porto, data	8 668	10 572
Möten, stämma, årsredovisning mm	12 619	11 112
Föreningsavgift	6 130	6 130
Installation av julbelysning	61 844	0
	130 881	91 890

12

Not 5 Rättighet till mark

Från och med 2014 redovisas rättighet till mark för sig som immateriell tillgång

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 084 000	0
Omklassificeringar	0	28 084 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 084 000	28 084 000
Ingående avskrivningar	-1 277 039	0
Omklassificeringar	0	-1 024 143
Årets avskrivningar	-252 896	-252 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 529 935	-1 277 039
Utgående redovisat värde	26 554 065	26 806 961

Not 6 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 459 547	95 543 547
Omklassificeringar	0	-28 084 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 459 547	67 459 547
Ingående avskrivningar	-3 574 521	-3 626 951
Omklassificeringar	0	1 024 143
Årets avskrivningar	-971 712	-971 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 546 233	-3 574 521
Utgående redovisat värde	62 913 314	63 885 026
Taxeringsvärden byggnader	45 007 000	44 930 000
Taxeringsvärden mark	14 404 000	14 734 000
	59 411 000	59 664 000

Från och med 2014 redovisas mark som immateriell anläggningstillgång.

2

Not 7 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	348 750	348 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	348 750	348 750
Ingående avskrivningar	-240 262	-230 324
Årets avskrivningar	-9 938	-9 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	-250 200	-240 262
Utgående redovisat värde	98 550	108 488

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 008 000	20 650 000	1 548 158	605 659	-678 246
Avsättning till yttre fond			136 675	-136 675	
Disposition av föregåendeårs resultat:				-678 246	678 246
Årets resultat					11 876
Belopp vid årets utgång	20 008 000	20 650 000	1 684 833	-209 262	11 876

Not 9 Långfristiga skulder

9 840 984 kr	Stadshypotek	0,90%	ränta, bundet till 2016-03-03
9 293 185 kr	Stadshypotek	0,90%	ränta, bundet till 2016-03-03
11 123 732 kr	Stadshypotek	2,54%	ränta, bundet till 2017-03-01
8 690 500 kr	Stadshypotek	0,90%	ränta, bundet till 2016-03-02
11 227 400 kr	Stadshypotek	1,15%	ränta, bundet till 2016-12-01

50 175 801kr

Andel av lånen som förfaller 5 år efter balansdagen 50 175 801kr

2

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalade årsavgifter och hyror	303 561	326 471
Upplupna räntekostnader	47 004	54 438
Upplupna sociala kostnader	20 253	19 429
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	90 333	86 839
Upplupen värmekostnad	66 721	73 095
Upplupen el-kostnad	13 249	23 203
Parkering	148 947	78 447
Upplupen kostnad komponentindelning	0	22 500
Upplupen kostnad vatten	34 145	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	22 522	5 675
Upplupen kostnad installation julbelysning	61 844	0
Övriga upplupna kostnader	18 136	10 967
	826 715	701 064

7

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Stockholm

16/5 -2016

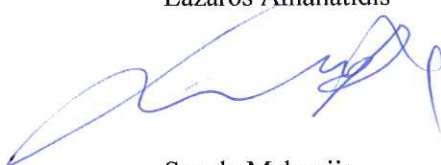
Georg Dulan



Tedros Kiflom



Lazaros Amanatidis



Sanela Mehonjic



Göran Tellström

Jag skriver under i egenskap av suppleant

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 18 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 2,
org. nr 769604-7120**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 2 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 2 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 18 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor