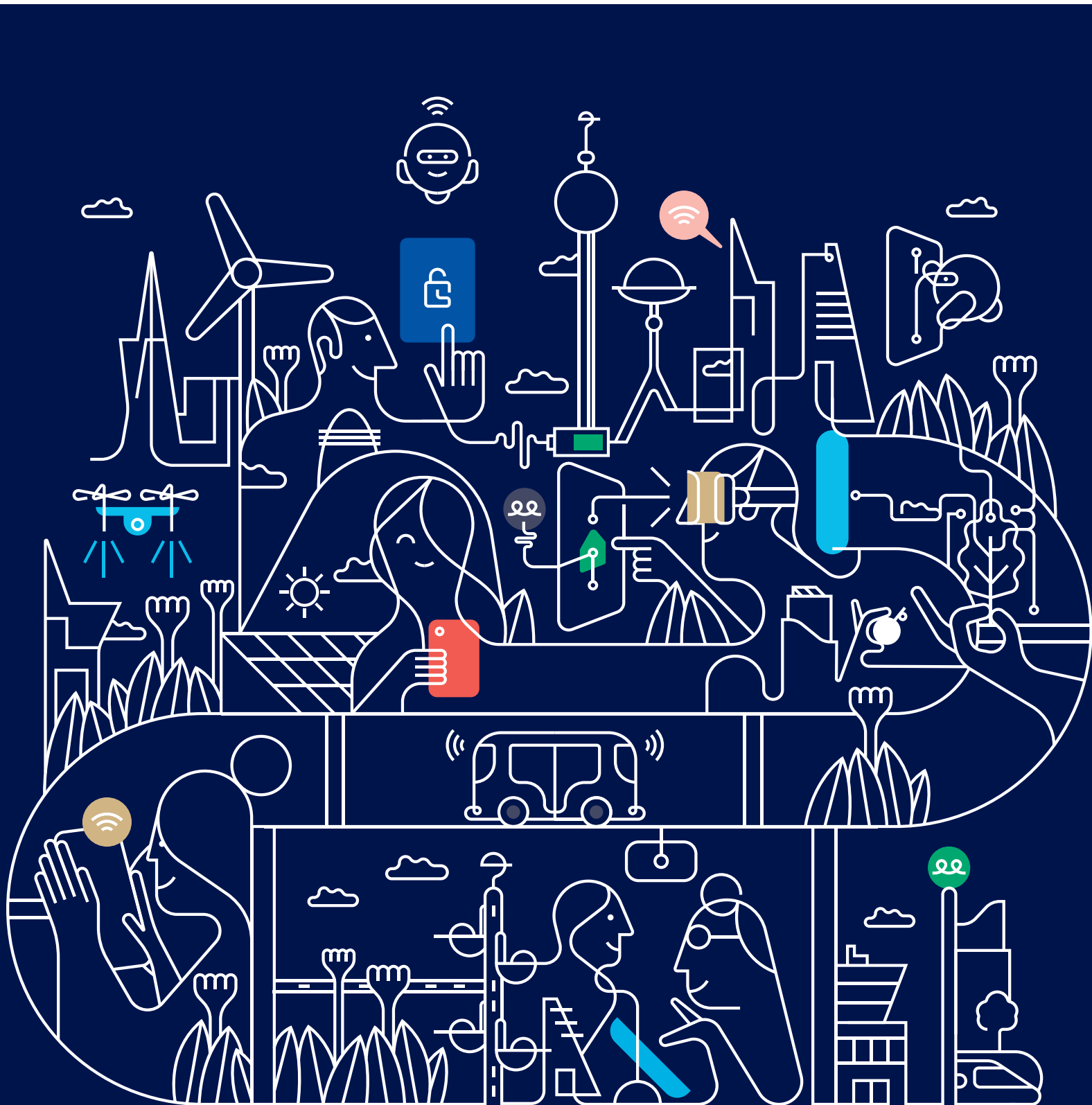




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kista Ängar 3



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

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 kommande underhåll och 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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kista.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Koldings Samfällighet GA1, GA4 och GA5. Föreningens andel är 7 procent. Samfälligheten förvaltar gator, torg, lekplats, grönområden, cykel- och gångvägar, ledningar, planteringar och belysning.

Styrelsen

Robert Svensson	Ordförande
Nusin Felat Avcil	Ledamot
Sofia Bakas	Ledamot
Vivi-Anne Brunton	Ledamot
Patrik Firat	Ledamot
Jörn Mikael Jansson	Ledamot
Anne Maarit Rantavuori	Ledamot

Parviz Ghaemian	Suppleant
Joakim Jan Hammarberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Matz Ekman

Ordinarie Extern

LR Bostadsrättsrevision

Valberedning

Muhamed-weli Abdi Hassan

Sammanställande

Märt Muts

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-23. Extra stämma med anledning av tomträttsköp.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-24. Extra stämma med anledning av inköp av nytt inpasseringssystem.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolding 8	2000	Kista

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 4 flerbostadshus.

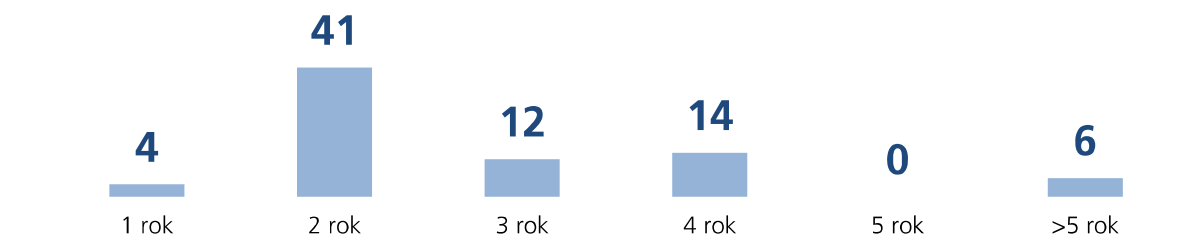
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 325 m², varav 5 324 m² utgör boyta och 1 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal med bastu

Hobbyrum

Kommentar

medlemmarna kan hyra

står till medlemmarnas förfogande

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Installation av nytt inpasseringssystem Aptus	2022	
Stamspolning	2022	
Rensning av hängrännor	2022	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmeförbättringsprojekt	2023	Pågår
Basturenovering	2023	Pga fuktskada, pågår
Byte av golv i JG tvättstuga	2023	Pga fuktskada, pågår
Kanalfläktar	2023	
Utbyte och injustering radiatorventiler	2023	
Utbyte reglercentral fjärrvärme	2023	
Stora frånluftsfläktar	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	CFAB Cfab City Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum

Föreningens ekonomi

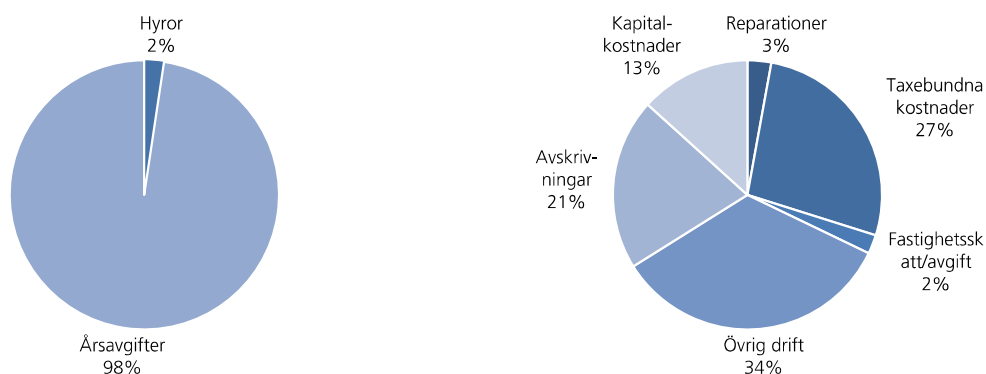
Med tanke på det generella ekonomiska läget är föreningens ekonomi bra, men med tanke på att vi måste utföra en del renoveringar och byta viss utrustning under året måste vi tyvärr höja avgiften.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 505 209	2 555 701
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 857 053	5 021 056
Finansiella intäkter	4 814	223
Ökning av kortfristiga skulder	0	135 854
	4 861 867	5 157 132
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 580 957	4 546 990
Finansiella kostnader	721 043	425 804
Ökning av kortfristiga fordringar	54 336	0
Minskning av långfristiga skulder	1 276 008	234 830
Minskning av kortfristiga skulder	5 317	0
	5 637 661	5 207 624
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 729 416	2 505 209
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-775 794	-50 492

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har vi genomfört en värmeutredning som har givit en del förslag på hur vi ska jobba vidare med vårt Värmeförbättringsprojekt. Dessutom har vi installerat ett nytt Aptus inpasseringssystem som även ska sköta tvättstugebokningarna. Vi har även gjort en stamspolning och amorterat 1MSEK.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	890	890	890	890
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 447	8 687	8 731	9 048
Elkostnad/m ² totalyta	50	32	24	29
Värmekostnad/m ² totalyta	154	144	132	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	47	27	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	135	80	103	108
Soliditet (%)	48	47	48	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-560	-1 071	-144	-586
Nettoomsättning (tkr)	4 857	5 014	5 157	5 221

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 324 m² bostäder och 1 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 869 000	0	0	20 869 000
Upplåtelseavgifter	22 383 000	0	0	22 383 000
Fond för yttre underhåll	171 101	133 100	-1 122 800	1 160 801
S:a bundet eget kapital	43 423 101	133 100	-1 122 800	44 412 801
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-844 869	-133 100	51 376	-763 145
Årets resultat	-560 042	-560 042	1 071 424	-1 071 424
S:a fritt eget kapital	-1 404 911	-693 142	1 122 800	-1 834 569
S:a eget kapital	42 018 190	-560 042	0	42 578 232

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-560 042
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-711 769
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 100
summa balanserat resultat	-1 404 911

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 404 911
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 857 053	5 014 198
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 858
Summa rörelseintäkter		4 857 053	5 021 056

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 197 109	-4 196 887
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 760	-172 749
Personalkostnader	Not 6	-185 088	-177 354
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 119 909	-1 119 909
Summa rörelsekostnader		-4 700 866	-5 666 899

RÖRELSERESULTAT

156 187 **-645 843**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 814	223
Räntekostnader och liknande resultatposter	-721 043	-425 804
Summa finansiella poster	-716 229	-425 581

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-560 042 **-1 071 424**

ÅRETS RESULTAT

-560 042 **-1 071 424**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	86 048 951	87 168 860
Summa materiella anläggningstillgångar	86 048 951	87 168 860
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	86 052 451	87 172 360
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	57 658	4 133
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 753 372	2 528 355
Summa kortfristiga fordringar	1 811 030	2 532 488
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 828	3 828
Summa kassa och bank	3 828	3 828
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 814 858	2 536 315
SUMMA TILLGÅNGAR	87 867 308	89 708 675

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 252 000	43 252 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	171 101	1 160 801
Summa bundet eget kapital		43 423 101	44 412 801
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-844 869	-763 145
Årets resultat		-560 042	-1 071 424
Summa fritt eget kapital		-1 404 911	-1 834 569
SUMMA EGET KAPITAL		42 018 190	42 578 232
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	44 675 096	45 982 041
Summa långfristiga skulder		44 675 096	45 982 041
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	298 781	267 844
Leverantörsskulder		205 401	169 110
Skatteskulder		12 406	10 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	657 434	700 975
Summa kortfristiga skulder		1 174 022	1 148 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 867 308	89 708 675

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 738 561	4 738 561
Hyror lokaler	21 960	21 960
Hyror parkering	21 600	21 600
Hyror garage	0	212 880
Hyror förråd	2 029	3 420
Hyror antennplats	67 589	65 741
Hysesrabatt	0	-59 500
Överlåtelse/pantsättning	5 313	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 528
Öresutjämning	1	8
	4 857 053	5 014 198

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	6 858
	0	6 858

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	102 168	98 751
	Fastighetsskötsel beställning	47 090	9 518
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	68 186	86 933
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 591	24 414
	Snöröjning/sandning	33 206	37 516
	Städning entreprenad	117 189	127 064
	Städning enligt beställning	61 613	0
	Mattvätt/Hyrmattor	54 396	35 270
	Hissbesiktning	8 271	14 824
	Myndighetstillsyn	8 190	0
	Garage/parkering	1 763	250 299
	Sophantering	3 838	3 381
	Gård	0	6 397
	Serviceavtal	144 834	130 566
	Förbrukningsmateriel	18 897	18 705
	Teleport/hissanläggning	12 449	11 316
	Störningsjour och larm	3 717	3 656
	Brandskydd	35 463	0
		725 859	858 610
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	3 200	0
	Tvättstuga	30 209	14 484
	Entré/trapphus	7 268	16 382
	Lås	54 614	7 734
	VVS	3 355	19 352
	Värmeanläggning/undercentral	3 975	0
	Elinstallationer	16 267	6 744
	Tak	34 125	0
		153 013	64 696
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	1 122 800
		0	1 122 800
	Taxebundna kostnader		
	El	264 834	170 859
	Värme	818 211	768 429
	Vatten	231 790	248 680
	Sophämtning/renhållning	150 161	134 565
	Grovsopor	0	4 850
		1 464 996	1 327 383
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 818	44 321
	Tomträttsavgäld	390 350	374 600
	Samfällighetsavgift	64 965	64 495
	Kabel-TV	73 579	70 348
	Bredband	154 466	152 570
		731 178	706 334
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	122 063	117 063
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 197 109	4 196 887

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	625
	Tele- och datakommunikation	14 634	13 867
	Inkassering avgift/hyra	2 571	2 570
	Hyresförluster	90	0
	Revisionsarvode inkl. konsultationer	40 275	33 688
	Föreningskostnader	44	6 878
	Styrelseomkostnader	140	0
	Förvaltningsarvode	96 292	94 220
	Administration	10 336	1 932
	Konsultarvode	20 838	18 969
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 540	0
		198 760	172 749
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	144 900	142 800
	Sociala kostnader	40 188	34 554
		185 088	177 354
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 119 909	1 119 909
		1 119 909	1 119 909
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 509 538	98 509 538
	Utgående anskaffningsvärde	98 509 538	98 509 538
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 340 678	-10 220 769
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 119 909	-1 119 909
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 460 587	-11 340 678
	Planenligt restvärde vid årets slut	86 048 951	87 168 860
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 455 000	56 414 000
	Taxeringsvärde mark	17 255 000	14 658 000
		87 710 000	71 072 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	87 200 000	70 658 000
	Lokaler	510 000	414 000
		87 710 000	71 072 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500		
		3 500	3 500		
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	27 784	26 973		
	Klientmedel hos SBC	671 684	1 549 190		
	Räntekonto hos SBC	1 053 904	952 192		
		1 753 372	2 528 355		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31		
	Vid årets början	1 160 801	1 391 819		
	Reservering enligt stadgar	133 100	133 100		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 122 800	-364 118		
	Vid årets slut	171 101	1 160 801		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	SBAB	3,390 %	8 703 514	9 759 641	2023-09-07
	SBAB	2,750 %	4 465 995	4 483 675	2023-01-23
	SBAB	2,750 %	3 969 774	3 985 489	2023-01-23
	SBAB	3,410 %	6 536 334	6 582 239	2023-03-13
	SBAB	3,390 %	5 372 468	5 408 609	2023-09-07
	SBAB	3,180 %	5 978 236	6 000 000	2023-11-10
	SBAB	2,650 %	5 110 804	5 164 248	2023-04-06
	SBAB	2,690 %	4 836 752	4 865 984	2023-01-17
	Summa skulder till kreditinstitut		44 973 877	46 249 885	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-298 781	-267 844	
			44 675 096	45 982 041	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 593 837 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Vatten	46 516	117 294
	Arvoden	80 014	77 913
	Sociala avgifter	25 140	24 480
	Ränta	53 882	7 004
	Avgifter och hyror	436 132	442 784
	Samfällighetsavgift	15 750	31 500
		657 434	700 975

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Pga vattenskador har vi påbörjat renovering av bastun samt golvet i tvättstugan på Jellingegränd, arbetena blir klara under våren -23. Vi höjer avgifterna med 6% fr.o.m. 1/4.

Styrelsens underskrifter

Kista den dag som framgår av de elektroniska signaturerna

Robert Svensson
Ordförande

Nusin Felat Avcil
Ledamot

Sofia Bakas
Ledamot

Vivi-Anne Brunton
Ledamot

Patrik Firat
Ledamot

Jörn Mikael Jansson
Ledamot

Anne Maarit Rantavuori
Ledamot

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

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 2022 – 31 december 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 fel, 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 fel 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 fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

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 Ångar 3 för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022 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.

Kungsängen den 23 maj 2023

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se