



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kista Ängar 2

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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 1999-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2013-04-18 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 7	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999-2000 och består av 1 flerbostadshus och 11 småhus.

Värdeåret är 2000.

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 5 467 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 467 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anela Coso	Ordförande
Ana Caturic	Styrelseledamot
Britt Sundqvist Aydogan	Styrelseledamot
Nils Joel Amadeus Edvall	Suppleant
Deeqa Ismail Ibrahim	Suppleant

Valberedning

Ali Masoudi	Sammanställande
Iraj Ghaderi	

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

August Hedström Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen är uppdaterad 2024.

Planerade underhåll

- 2025** ● Golv i trapphusen ska renoveras
● Postboxar och trapphustavlor ska bytas ut

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Lokalvård	Haggrens Städservice
Renhållning	Mickeys Service
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Återvinning	PreZero Recycling
VVS	Indoor Energy
Bredband	Halebop
Kabel-TV	Tele2
Hissar	KONE
Tvättstugeutrustning	Electrolux
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners Insurance Consulting
Lås- och passagesystem	Låspartner i Stockholm
EI	Fortum
Värme	Stockholm Exergy

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Koldings Samfällighetsförening, med en andel på 7 %.

Samfälligheten förvaltar Kolding GA1 och GA4 samt marksamfälligheten Kolding S:6.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna som är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Syftet med medlemskapet är att styrelsen ska få stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis för att kunna bidra till en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 10 %.

Den största orsaken till avgiftshöjningen är föreningens ökade räntekostnader, men även allmänna kostnadsökningar av t.ex. el, värme och vatten.

Styrelsens mål är att fortsätta arbeta för att bibehålla konkurrenskraftiga avtal med leverantörer men även se över omfattningen på vissa avtal för att sänka föreningens kostnader ytterligare och hålla en så låg avgiftsnivå som möjligt utan att äventyra föreningens framtida ekonomi.

Förändringar i avtal

Föreningen har ingått nytt avtal för lokalvård med Haggrens Städservice.

Serviceavtal för tvättstugeutrustning med Electrolux är omförhandlat.

Övriga uppgifter

SIMH Sweden AB har utfört en storstädning av föreningen.

Klottrets Fiende No. 1 har utfört tvätt av sopkärl och rengöring av avfallsrum.

Trädleoparden har utfört beskärning av buskar och träd.

Föreningen har tillsammans med grannföreningarna bytt belysning i samtliga lyktstolpar till LED. Arbetet med att byta resterande belysning på fasader kommer att planeras inom kort.

I vanlig ordning genomfördes två föreningsdagar, en på våren och en på hösten, där medlemmarna tillsammans städade och skötte om föreningens planteringar.

Styrelsen har beslutat om nya trivselregler 2023-09-28.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 635 192	4 342 546	4 335 000	4 337 750
Resultat efter fin. poster	-1 999 663	-918 422	-508 530	-1 102 814
Soliditet (%)	41	42	43	43
Yttre fond	1 821 713	1 853 216	2 160 249	2 368 208
Taxeringsvärde	68 600 000	68 600 000	70 998 000	70 998 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	842	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 137	9 137	9 137	9 137
Skuldsättning per kvm totalyta	9 137	9 137	9 137	9 137
Sparande per kvm totalyta	-97	118	633	95
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	31	25	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	167	148	146	112
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	39	23	16
Energikostnad per kvm totalyta	223	218	194	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,85	-	-	-

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.

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.

Nyckeltalen "Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt", "Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)", "Genomsnittlig skuldränta (%)" och "Räntekänslighet (%)" är nya nyckeltal för 2023, och kan inte jämföras med tidigare års nyckeltal eftersom de har olika beräkningsgrunder.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -530 439 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Räntehöjningen på lån påverkade det negativa resultatet 2023 och styrelsen beslutade därför att höja avgiften ytterligare från och med januari 2024. Samtidigt ser styrelsen över avtal med leverantörer i syfte att minska kostnaderna för framtiden. I enlighet med de ekonomiska förutsättningarna under 2024 planerar styrelsen att revidera avgiften ytterligare.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	20 008 000	-	-	20 008 000
Upplåtelseavgifter	20 650 000	-	-	20 650 000
Fond, yttre underhåll	1 853 216	-168 178	136 675	1 821 713
Balanserat resultat	-3 968 644	-750 244	-136 675	-4 855 563
Årets resultat	-918 422	918 422	-1 999 663	-1 999 663
Eget kapital	37 624 150	0	-1 999 663	35 624 487

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 718 888
Årets resultat	-1 999 663
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-136 675
Totalt	-6 855 226

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	99 900
Balanseras i ny räkning	-6 755 326

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	4 635 192	4 342 546
Övriga rörelseintäkter	3	31 297	460 307
Summa rörelseintäkter		4 666 489	4 802 853
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 033 391	-3 005 651
Övriga externa kostnader	9	-298 939	-380 292
Personalkostnader	10	-145 520	-112 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 369 324	-1 393 298
Summa rörelsekostnader		-4 847 174	-4 892 149
RÖRELSERESULTAT		-180 685	-89 296
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 550	3 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 848 527	-832 727
Summa finansiella poster		-1 818 977	-829 126
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 999 663	-918 422
ÅRETS RESULTAT		-1 999 663	-918 422

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	12	24 610 089	24 843 189
Summa immateriella anläggningstillgångar		24 610 089	24 843 189
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13	57 627 341	58 594 149
Markanläggningar	14	431 915	551 567
Maskiner och inventarier	15	78 784	128 548
Summa materiella anläggningstillgångar		58 138 040	59 274 264
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 751 630	84 120 954
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 029	16 453
Övriga fordringar	17	2 502 073	1 873 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	225 763	151 640
Summa kortfristiga fordringar		2 749 865	2 041 505
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 445 129	2 469 236
Summa kassa och bank		1 445 129	2 469 236
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 194 994	4 510 740
SUMMA TILLGÅNGAR		86 946 624	88 631 694

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 658 000	40 658 000
Fond för yttre underhåll		1 821 713	1 853 216
Summa bundet eget kapital		42 479 713	42 511 216
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 855 563	-3 968 644
Årets resultat		-1 999 663	-918 422
Summa ansamlad förlust		-6 855 226	-4 887 066
SUMMA EGET KAPITAL		35 624 487	37 624 150
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	11 002 848	11 002 848
Summa långfristiga skulder		11 002 848	11 002 848
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	38 948 401	38 948 401
Leverantörsskulder		175 372	233 226
Skatteskulder		22 728	15 654
Övriga kortfristiga skulder		9 029	9 029
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 163 759	798 386
Summa kortfristiga skulder		40 319 289	40 004 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 946 624	88 631 694

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-180 685	-89 296
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 369 324	1 393 298
	1 188 639	1 304 002
Erhållen ränta	29 550	3 601
Erlagd ränta	-1 566 734	-809 816
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-348 546	497 787
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 458	-24 703
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 799	11 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-390 204	484 393
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-753 746
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-3 500
Avyttring av finansiella tillgångar	0	3 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-753 746
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-390 204	-269 353
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 336 799	4 606 152
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 946 595	4 336 799

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kista Ängar 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 5 %
Maskiner och inventarier	5 - 12,5 %
Markanläggningar	10 %
Tomträtt	0,83 %

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.

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kr per småhusenhet, dock högst 0.75% av fastighetens taxeringsvärde.

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	3 849 544	4 169 603
Årsavgifter övriga objekt	606 659	0
Hysesintäkter p-plats	14 000	16 800
Vatten	0	148 500
Uppvärmning	148 500	0
Gemensamhetslokal	0	300
Påminnelseavgift	360	0
Pantsättningsavgift	8 358	7 245
Överlåtelseavgift	7 773	0
Öres- och kronutjämning	-3	98
Summa	4 635 192	4 342 546

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	31 297	0
Övriga intäkter	0	240
Försäkringsersättning	0	460 067
Summa	31 297	460 307

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	66 883	78 750
Fastighetsskötsel utöver avtal	44 222	10 828
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	9 736
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 813	16 312
Städning enligt avtal	69 137	104 693
Städning utöver avtal	57 559	11 339
Hissbesiktning	7 183	5 576
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	1 088
Brandskydd	0	11 625
Myndighetstillsyn	0	7 560
Gårdkostnader	6 875	7 750
Gemensamma utrymmen	1 825	0
Sophantering	10 399	0
Snöröjning/sandning	68 883	37 164
Serviceavtal	113 629	92 083
Mattvätt/Hyrmattor	0	2 500
Förbrukningsmaterial	17 167	3 219
Summa	466 575	400 223

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	18 257	0
Sophantering/återvinning	0	2 520
Dörrar och lås/porttele	32 807	25 144
VVS	30 287	194 641
Värmeanläggning/undercentral	0	10 081
Ventilation	0	2 375
Elinstallationer	25 169	1 687
Hissar	57 223	51 321
Fönster	4 867	0
Mark/gård/utemiljö	66 275	0
Vattenskada	35 644	0
Skador/klotter/skadegörelse	15 307	28 729
Summa	285 836	316 498

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	65 615
VVS	0	89 563
Värmeanläggning	99 900	0
Mark/gård/utemiljö	0	13 000
Summa	99 900	168 178

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	129 620	169 124
Uppvärmning	910 915	808 351
Vatten	177 432	213 236
Sophämtning/renhållning	152 443	109 590
Grovsopor	16 911	10 523
Summa	1 387 321	1 310 824

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	78 914	105 263
Tomträttsavgäld	385 975	372 950
Kabel-TV	80 444	72 656
Bredband	57 285	76 380
Fastighetsskatt	191 141	182 678
Summa	793 759	809 927

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	16 873	25 360
Inkassokostnader	982	514
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	42 500	56 375
Styrelseomkostnader	572	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 398
Föreningskostnader	22 157	9 143
Förvaltningsarvode enl avtal	131 028	137 057
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	11 821	0
Övriga förvaltningsarvoden	2 660	0
Administration	12 274	23 450
Konsultkostnader	40 375	120 265
Bostadsrätterna Sverige	6 670	6 670
Summa	298 939	380 292

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	112 000	87 368
Arbetsgivaravgifter	33 520	25 540
Summa	145 520	112 908

Föreningen har inte haft några anställda under året.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 848 527	831 434
Övriga räntekostnader	0	1 293
Summa	1 848 527	832 727

NOT 12, IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga im.tillgångar	28 084 000	28 084 000
Avskr. övriga im.tillgångar	-3 473 911	-3 240 811
Summa	24 610 089	24 843 189

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 442 494	68 688 748
Årets inköp	0	753 746
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 442 494	69 442 494
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 848 345	-9 887 915
Årets avskrivning	-966 808	-960 430
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 815 153	-10 848 345
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 627 341	58 594 149
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	13 600 000
Summa	68 600 000	68 600 000

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 500 788	1 500 788
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 500 788	1 500 788
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-949 221	-799 212
Årets avskrivning	-119 652	-150 009
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 068 873	-949 221
Utgående restvärde enligt plan	431 915	551 567

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	667 350	667 350
Utgående anskaffningsvärde	667 350	667 350
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-538 802	-489 039
Avskrivningar	-49 764	-49 763
Utgående avskrivning	-588 566	-538 802
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 784	128 548

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023	2022
Aktier och andelar	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	607	123
Klientmedel	0	1 206 610
Inkasso	0	5 725
Transaktionskonto	1 433 811	0
Borgo räntekonto	1 067 656	660 954
Summa	2 502 073	1 873 412

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	259	95 675
Förutbet försäkr premier	86 088	35 870
Förutbet kabel-TV	21 371	20 095
Förutbet tomträtt	98 950	0
Förutbet bredband	19 095	0
Summa	225 763	151 640

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	Löst			11 123 732
Handelsbanken	Löst			9 293 185
Handelsbanken	Löst			9 840 984
Handelsbanken	Löst			8 690 500
Handelsbanken	2025-12-01	3,73 %	11 002 848	11 002 848
Handelsbanken	2024-03-01	4,46 %	11 123 732	
Handelsbanken	2024-03-01	4,46 %	9 293 185	
Handelsbanken	2024-03-01	4,46 %	9 840 984	
Handelsbanken	2024-03-01	4,46 %	8 690 500	
Summa			49 951 249	49 951 249
Varav kortfristig del			38 948 401	38 948 401

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 951 249 kr.

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

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	12 068	17 031
Uppl kostnad Värme	130 455	116 110
Uppl kostnad Extern revisor	40 000	40 000
Uppl kostn räntor	364 718	82 925
Uppl kostn vatten	50 005	67 755
Uppl kostnad Sophämtning	24 552	16 746
Uppl kostnad arvoden	71 344	73 481
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 416	23 088
Förutbet hyror/avgifter	448 201	361 250
Summa	1 163 759	798 386

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	57 000 000	57 000 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 15 %. I övrigt har bara löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Ana Caturic
Styrelseledamot

Anela Coso
Ordförande

Britt Sundqvist Aydogan
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
August Hedström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 2 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kista Ångar 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

August Hedström
Auktoriserad revisor