



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kista Ängar 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-30. 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.

Tomträttsavtalet gäller till och med 2059-09-30.

Nuvarande avgäldsperiod löper till och med 2029-09-30.

Fastigheten är försäkrad genom Bostadsrätterna i samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. Försäkringsgivare för Bostadsrätternas fastighetsförsäkring är Folksam.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999-2000 och består av 2 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
Karin Lovisa Petersson	Styrelseledamot
Nils Edvall	Suppleant

Valberedning

Iraj Ghaderi	Sammanställande
Ali Ibrahim	

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-18, med anledning av beslut om ny revisor och ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Stolpbelysning utbytt till LED
 - Byte av cirkulationspump till värmesystemet
 - Byte av komponenter i rökluckorna samt brandtätning
 - Histelesoner uppgraderades till 4G
 - Byte av fläkt i tvättstuga

Planerade underhåll

- 2025**
- Postboxar och trapphustavlor ska bytas ut
 - Golv i trapphusen ska renoveras
 - Filterbyte
 - Rensning av hängrännor och stuprör
 - Lagning av fasad- och sockelskador
 - Åtgärd av dagvattenansamling i utvändig källartrappa
 - Upprustning av lekplatsen genom samfälligheten

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Lokalvård	Haggrens Städservice
Yttre skötsel	Mickeys Service
Vinterunderhåll	Björnentreprenad AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB
Återvinning	PreZero Recycling AB
Kärl- och soprumstvätt	Klottrets Fiende No 1 AB
Tvättstugeutrustning	Electrolux
Hissar	Otis AB
Lås- och passagesystem	Låspartner i Stockholm AB
Filterbyte	Folkfilter AB
SBA	Brandsäkra AB

Värme	Stockholm Exergi AB
EI	Fortum Sverige AB
Bredband	Halebop
Kabel-TV	Tele2 AB
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partner Insurance Consulting AB

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten har till ändamål att förvalta anläggningsamfälligheterna Kolding GA 1 och GA 4 samt marksamfälligheten Kolding S:6 i Ärvinge, Stockholms län. Gemensamhetsanläggningen GA 1 består av mark- och kallvattenledningar och gemensamhetsanläggningen GA 4 består av spill- och dagvattenledningar.

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

Föreningen har genomfört en avgiftshöjning med 15 % under 2024. Den främsta orsaken till avgiftshöjningen är föreningens ökade räntekostnader men även allmänna kostnadsökningar av exempelvis värme, vatten och sophämtning.

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 hissar med Otis AB.

Föreningen har utökat avtalet med Mickeys Service och lagt till trädgårdsskötsel.

Föreningen har upprättat SBA-dokumentation och tecknat avtal med Brandsäkra AB avseende brandskydd.

Föreningen har skrivit avtal med Klottrets Fiende No 1 AB avseende kärll- och soprumstvätt som kommer att utföras 2 gånger per år.

Övriga uppgifter

Föreningen har bytt cirkulationspump till värmesystemet.

Besiktning av fastigheten genomfördes och underhållsplanen uppdaterades under året.

Brandsäkra AB har vid uppstart av serviceavtalet bytt komponenter i rökluckorna samt utfört brandtätning i föreningen.

Larmtelefonerna i hissarna är uppgraderade till 4G och alla hissar är godkända efter besiktning av Kiwa.

Föreningen har tillsammans med grannföreningarna erhållit bidrag för fastighetsnära insamling. Bidraget betalas ut till fastighetsägare i Stockholm som har insamling av förpackningsavfall (FNI) för sina boende och ska uppmuntra till att underlätta sorteringen av förpackningar.

Vid den extra föreningsstämman som ägde rum den 18 december 2024 togs det första stämmobeslutet avseende stadgeändring. Det andra och slutgiltiga stämmobeslutet förväntas tas vid den ordinarie föreningsstämman 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 384 133	4 635 192	4 342 546	4 335 000
Resultat efter fin. poster	-1 641 206	-1 999 663	-918 422	-508 530
Soliditet (%)	40	41	42	43
Yttre fond	1 858 488	1 821 713	1 853 216	2 160 249
Taxeringsvärde	68 600 000	68 600 000	68 600 000	70 998 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	981	842	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	98,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 137	9 137	9 137	9 137
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 137	9 137	9 137	9 137
Sparande per kvm totalyta, kr	-41	-97	118	633
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	24	31	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	186	167	148	146
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	32	39	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	261	223	218	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,83	3,70	-	-
Räntekänslighet (%)	9,32	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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -221 836 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Under 2024 medförde tidigare räntehöjningar ökade lånekostnader, vilket bidrog till ett negativt resultat. Därtill påverkade inflationen och stigande leverantörskostnader föreningens ekonomi ogynnsamt. För att hantera dessa utmaningar har styrelsen beslutat att höja avgiften ytterligare från april 2025.

Styrelsen har under en längre tid aktivt granskat och reducerat leverantörskostnaderna, vilket resulterat i besparingar och bidragit till att underskottet för 2024 blev mindre än föregående år. Detta arbete fortsätter under 2025, och en ny avgiftsoversyn planeras utifrån rådande ekonomiska förutsättningar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	20 008 000	-	-	20 008 000
Upplåtelseavgifter	20 650 000	-	-	20 650 000
Fond, yttre underhåll	1 821 713	-99 900	136 675	1 858 488
Balanserat resultat	-4 855 563	-1 899 763	-136 675	-6 892 001
Årets resultat	-1 999 663	1 999 663	-1 641 206	-1 641 206
Eget kapital	35 624 487	0	-1 641 206	33 983 281

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 755 326
Årets resultat	-1 641 206
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-136 675
Totalt	-8 533 207

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	109 737
Balanseras i ny räkning	-8 423 470

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 384 133	4 635 192
Övriga rörelseintäkter	3	9 029	31 297
Summa rörelseintäkter		5 393 162	4 666 489
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 364 350	-3 033 391
Övriga externa kostnader	9	-348 929	-298 939
Personalkostnader	10	-152 041	-145 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 309 633	-1 369 324
Summa rörelsekostnader		-5 174 953	-4 847 174
RÖRELSERESULTAT		218 209	-180 685
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 064	29 550
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 915 479	-1 848 527
Summa finansiella poster		-1 859 415	-1 818 977
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 641 206	-1 999 663
ÅRETS RESULTAT		-1 641 206	-1 999 663

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	12	24 376 989	24 610 089
Summa immateriella anläggningstillgångar		24 376 989	24 610 089
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 19, 21	56 720 224	57 627 341
Markanläggningar	14	312 263	431 915
Maskiner och inventarier	15	29 020	78 784
Summa materiella anläggningstillgångar		57 061 507	58 138 040
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 441 997	82 751 630
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 190	22 029
Övriga fordringar	17	2 547 717	2 502 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	209 932	225 763
Summa kortfristiga fordringar		2 774 839	2 749 865
Kassa och bank			
Kassa och bank		917 130	1 445 129
Summa kassa och bank		917 130	1 445 129
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 691 969	4 194 994
SUMMA TILLGÅNGAR		85 133 965	86 946 624

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 658 000	40 658 000
Fond för yttre underhåll		1 858 488	1 821 713
Summa bundet eget kapital		42 516 488	42 479 713
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 892 001	-4 855 563
Årets resultat		-1 641 206	-1 999 663
Summa ansamlad förlust		-8 533 207	-6 855 226
SUMMA EGET KAPITAL		33 983 281	35 624 487
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 19, 21	11 123 732	11 002 848
Summa långfristiga skulder		11 123 732	11 002 848
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	38 827 517	38 948 401
Leverantörsskulder		209 890	175 372
Skatteskulder		18 765	22 728
Övriga kortfristiga skulder		0	9 029
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	20	970 780	1 163 759
Summa kortfristiga skulder		40 026 952	40 319 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 133 965	86 946 624

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	218 209	-180 685
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 309 633	1 369 324
Erhållen ränta	56 064	29 550
Erlagd ränta	-2 162 457	-1 566 734
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-578 551	-348 546
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 164	-74 458
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 526	32 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-488 861	-390 204
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-488 861	-390 204
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 946 595	4 336 799
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 457 734	3 946 595

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 bredband, kabel-tv, vatten och 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

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 353 588	3 849 544
Årsavgifter övriga objekt	837 216	606 659
Hysesintäkter p-plats	16 800	14 000
Uppvärmning	170 808	148 500
Påminnelseavgift	240	360
Pantsättningsavgift	1 146	8 358
Överlåtelseavgift	2 866	7 773
Administrativ avgift	1 470	0
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	5 384 133	4 635 192

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	31 297
Övriga intäkter	9 029	0
Summa	9 029	31 297

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	82 211	66 883
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 972	44 222
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 688	2 813
Städning enligt avtal	96 008	69 137
Städning utöver avtal	8 253	57 559
Hissbesiktning	7 705	7 183
Brandskydd	62 395	0
Gårdkostnader	440	6 875
Gemensamma utrymmen	2 030	1 825
Sophantering	9 738	10 399
Snöröjning/sandning	82 394	68 883
Serviceavtal	105 797	113 629
Förbrukningsmaterial	2 646	17 167
Summa	487 275	466 575

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	29 865	18 257
Sophantering/återvinning	256	0
Dörrar och lås/porttele	28 669	32 807
Övriga gemensamma utrymmen	2 288	0
VVS	29 623	30 287
Värmeanläggning/undercentral	33 133	0
Ventilation	46 089	0
Elinstallationer	46 353	25 169
Hissar	1 880	57 223
Fönster	0	4 867
Mark/gård/utemiljö	13 844	66 275
Vattenskada	10 247	35 644
Skador/klotter/skadegörelse	2 625	15 307
Summa	244 872	285 836

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värmeanläggning	109 737	99 900
Summa	109 737	99 900

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	109 503	129 620
Uppvärmning	1 014 807	910 915
Vatten	304 711	177 432
Sophämtning/renhållning	125 951	152 443
Grovsopor	33 920	16 911
Summa	1 588 892	1 387 321

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	179 928	78 914
Tomträttsavgäld	395 800	385 975
Kabel-TV	85 410	80 444
Bredband	76 380	57 285
Fastighetsskatt	196 055	191 141
Summa	933 573	793 759

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	15 224	16 873
Juridiska åtgärder	22 469	0
Inkassokostnader	0	982
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	4 952	0
Revisionsarvoden extern revisor	55 750	42 500
Styrelseomkostnader	1 265	572
Fritids och trivselkostnader	644	0
Föreningskostnader	19 399	22 157
Förvaltningsarvode enl avtal	146 968	131 028
Överlåtelsekostnad	4 012	11 028
Pantsättningskostnad	2 580	11 821
Övriga förvaltningsarvoden	0	2 660
Korttidsinventarier	9 945	0
Administration	8 858	12 274
Konsultkostnader	56 865	40 375
Bostadsrätterna Sverige	0	6 670
Summa	348 929	298 939

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	112 000	112 000
Löner till kollektivanst	4 500	0
Arbetsgivaravgifter	35 541	33 520
Summa	152 041	145 520

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 915 479	1 848 527
Summa	1 915 479	1 848 527

NOT 12, IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga im.tillgångar	28 084 000	28 084 000
Avskr. övriga im.tillgångar	-3 707 011	-3 473 911
Summa	24 376 989	24 610 089

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 442 494	69 442 494
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 442 494	69 442 494
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 815 153	-10 848 345
Årets avskrivning	-907 117	-966 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 722 270	-11 815 153
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 720 224	57 627 341
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	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 500 788	1 500 788
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 500 788	1 500 788
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 068 873	-949 221
Årets avskrivning	-119 652	-119 652
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 188 525	-1 068 873
Utgående restvärde enligt plan	312 263	431 915

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	667 350	667 350
Utgående anskaffningsvärde	667 350	667 350
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-588 566	-538 802
Avskrivningar	-49 764	-49 764
Utgående avskrivning	-638 330	-588 566
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 020	78 784

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 113	607
Transaktionskonto	1 470 619	1 433 811
Borgo räntekonto	1 069 985	1 067 656
Summa	2 547 717	2 502 073

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	23 330	259
Förutbet försäkr premier	46 914	86 088
Förutbet kabel-TV	21 643	21 371
Förutbet tomträttsavgäld	98 950	98 950
Förutbet bredband	19 095	19 095
Summa	209 932	225 763

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-12-01	3,73 %	11 002 848	11 002 848
Handelsbanken	2026-12-01	2,39 %	11 123 732	11 123 732
Handelsbanken	2025-03-03	3,41 %	9 293 185	9 293 185
Handelsbanken	2025-12-01	2,54 %	9 840 984	9 840 984
Handelsbanken	2025-03-03	3,41 %	8 690 500	8 690 500
Summa			49 951 249	49 951 249
Varav kortfristig del			38 827 517	38 948 401

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

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

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	820	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	19 211	0
Uppl kostnad Städning entrepr	3 800	0
Uppl kostn el	10 658	12 068
Uppl kostnad Värme	132 390	130 455
Uppl kostnad Extern revisor	40 000	40 000
Uppl kostn räntor	117 740	364 718
Uppl kostn vatten	77 988	50 005
Uppl kostnad Sophämtning	26 212	24 552
Uppl kostnad arvoden	71 344	71 344
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 416	22 416
Förutbet hyror/avgifter	448 201	448 201
Summa	970 780	1 163 759

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	57 000 000	57 000 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen planerar att genomföra en avgiftshöjning med 5 % från kvartal 2, 2025.

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

Karin Lovisa Petersson
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 14:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2025 13:24

DOCUMENT ID:

HkWtKdKJlXg

ENVELOPE ID:

rkOFuFyxeg-HkWtKdKJlXg

DOCUMENT NAME:

Brf Kista Ängar 2, 769604-7120 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Lovisa Petersson petersson.lovisa@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 13:33 30.04.2025 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.134.32
2. BRITT INGER SUNDQVIST AYDOGAN brittsundqvist59@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 13:34 30.04.2025 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.136.30
3. ANA CATURIC ana.caturic@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 13:51 30.04.2025 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.40.30
4. Anela Coso anela.coso@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 13:54 30.04.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	30.04.2025 14:05 30.04.2025 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 2 för år 2024.

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 2024 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.

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 "Revisorers 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorers 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Ängar 2 för år 2024 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 tryggsätt.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelser 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

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 14:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2025 13:24

DOCUMENT ID:

ryFYdFkxel

ENVELOPE ID:

rJgOtdFyxgx-ryFYdFkxel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser Brf Kista Ängar 2 för 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	30.04.2025 14:04 30.04.2025 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed