



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 1995-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolding 8	2000	Kista

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 2000

Föreningen har 77 bostadsrätter om totalt 5 289 kvm. Byggnadernas totalyta är 5325 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sofia Bakas	Ordförande
Bengt Robert Svensson	Vice Ordförande
Jörn Mikael Jansson	Styrelseledamot
Nusin Felat Avcil	Styrelsesuppleant
Anne Rantavuori	Styrelseledamot
Caroline Petersson	Styrelseledamot
Patrik Firat	Styrelseledamot
Vivianne Brunton	Styrelseledamot

Revisorer

Matz Ekman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Utbyte reglercentral fjärrvärme
 - Basturenovering pga fuktskada
 - En av tvättstugorna renoveradas pga fuktskada
 - Byte av kanalfläkar på en vind

Planerade underhåll

- 2024-2025**
- Upprustning socklar
 - Ny utrustning tvättstugor
- 2025**
- Upprustning av utemiljön, bl a ytterbelysning

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme leverantör	Stockholm Exergi
Försäkring	Brandkontoret

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kolding Samfällighet, med en andel på 7%.

Samfälligheten förvaltar föreningen är medlem i Koldings Samfällighet GA1, GA4 och GA5, med en andel på 7%. Samfälligheten förvaltar gator, torg, lekplats, grönområden, cykel - och gångvägar, ledningar, planteringar och belysning..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har haft rörliga räntor under åren. I slutet av 2024 beslutade styrelsen att binda 3 av våra lån. Detta tillsammans med Riksbankens räntesänkningar har naturligtvis givit oss möjlighet att planera för en del för framtida förbättringar för vår förening.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Vi har sagt upp avtalet avseende den tekniska förvaltaren Storholmen Förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 169 971	5 480 256	4 857 053	5 014 198
Resultat efter fin. poster	-1 482 164	-2 711 004	-560 042	-1 071 424
Soliditet (%)	44	45	48	47
Yttre fond	437 301	304 201	171 101	1 160 801
Taxeringsvärde	87 710 000	87 710 000	87 710 000	71 072 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 142	1 003	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,9	95,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 545	8 617	8 447	8 687
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 488	8 558	8 447	8 687
Sparande per kvm totalyta, kr	75	-164	105	220
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	39	50	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	202	211	154	144
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	44	44	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	290	294	247	223
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,75	4,58	-	-
Räntekänslighet (%)	7,48	8,59	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Under 2024 nådde den rörliga räntan oanade höjder, detta bidrag till stor del av årets förlust. Vi har nu bundit 3 av våra lån till betydligt lägre räntesatser, vilket kommer att ge oss en bättre utgångspunkt att förbättra vårt resultat 2025. Vi följer noggrant ränteutvecklingen och Riksbankens utsagor. Vi kommer också binda ytterligare lån beroende på hur Riksbankens beslutar om styrräntan vilket styr nivå på våra låneräntor. Även vår av tekniske förvaltare, Storholmen Förvaltning, bidrog till att vi gick med förlust. De tog betalt bl a för minsta telefonsamtal, offertförfrågningar etc etc. Vi sade upp avtalet med dem och avslutade vårt samarbete den 8 november Vi har nu valt ett mycket mindre kostsamt alternativ. Vi kommer under 2025, precis som under 2024, utföra trädgårdsskötsel, måleri- och reparationsjobb själva, vilket kommer att minska sådana kostnader en hel del. Vi kommer också se över våra avtal med våra leverantörer för att försöka förhandla om avtalen med dessa. För ögonblicket har vi förhandlingar med företaget, för vilket vi hyr ut plats för antenn. Det nya avtalet ger oss en förskottsintäkt som ger oss möjlighet att till täcka en stor del av de framtida utmaningar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	20 869 000	-	-	20 869 000
Upplåtelseavgifter	22 383 000	-	-	22 383 000
Fond, yttre underhåll	304 201	-	133 100	437 301
Balanserat resultat	-1 538 011	-2 711 004	-133 100	-4 382 115
Årets resultat	-2 711 004	2 711 004	-1 482 164	-1 482 164
Eget kapital	39 307 187	0	-1 482 164	37 825 022

Resultatdisposition

Till föreningsstämman's förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 249 015
Årets resultat	-1 482 164
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 100
Totalt	-5 864 279
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	-5 864 279

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	6 169 971	5 480 254
Övriga rörelseintäkter	3	2 843	49 724
Summa rörelseintäkter		6 172 815	5 529 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 354 277	-3 947 141
Övriga externa kostnader	8	-265 777	-207 737
Personalkostnader	9	0	-179 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 881 804	-1 836 519
Summa rörelsekostnader		-5 501 859	-6 170 945
RÖRELSERESULTAT		670 956	-640 967
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		590	4 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 153 710	-2 074 667
Summa finansiella poster		-2 153 120	-2 070 036
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 482 164	-2 711 004
ÅRETS RESULTAT		-1 482 164	-2 711 004

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Tomträtt	18	23 158 344	23 465 880
Summa immateriella anläggningstillgångar		23 158 344	23 465 880
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	11, 18	60 833 362	62 407 630
Summa materiella anläggningstillgångar		60 833 362	62 407 630
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 995 206	85 877 010
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		80 755	83 297
Övriga fordringar	14	809 604	843 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	249 904	162 750
Summa kortfristiga fordringar		1 140 263	1 089 472
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 671	3 828
Summa kassa och bank		6 671	3 828
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 146 934	1 093 299
SUMMA TILLGÅNGAR		85 142 140	86 970 310

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 252 000	43 252 000
Fond för yttre underhåll		437 301	304 201
Summa bundet eget kapital		43 689 301	43 556 201
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 382 115	-1 538 011
Årets resultat		-1 482 164	-2 711 004
Summa ansamlad förlust		-5 864 278	-4 249 015
SUMMA EGET KAPITAL		37 825 023	39 307 187
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	44 819 779	45 228 075
Summa långfristiga skulder		44 819 779	45 228 075
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	376 552	344 808
Leverantörsskulder		793 176	856 208
Skatteskulder		2 431	11 006
Övriga kortfristiga skulder		306 886	270 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 018 293	953 026
Summa kortfristiga skulder		2 497 338	2 435 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 142 140	86 970 310

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	670 956	-640 967
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 881 804	1 836 519
	2 552 760	1 195 552
Erhållen ränta	590	4 630
Erlagd ränta	-2 170 853	-2 061 360
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	382 497	-861 178
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 585	-189 854
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 689	1 201 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	346 601	150 660
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 661 079
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 661 079
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	850 000
Amortering av lån	-376 552	-250 994
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-376 552	599 006
ÅRETS KASSAFLÖDE	-29 951	-911 413
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	818 003	1 729 416
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	788 053	818 003

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3 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.

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

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Maskiner	20 %
Tomträtt	1,13 %
Byggnad	1,26 - 11,61 %

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 1 630 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	6 041 064	5 303 415
Hysesintäkter lokaler	19 110	21 960
Hysesintäkter p-plats	21 600	21 600
Hysesintäkter förråd	1 920	1 920
Hyror reklamplats/antennplats	79 808	74 924
Hyses- och avgiftsrabatt	-8 568	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	1 350
Dröjsmålsränta	262	475
Pantsättningsavgift	3 438	2 625
Överlåtelseavgift	5 732	2 626
Administrativ avgift	1 636	0
Andrahandsuthyrning	438	21 453
Vidarefakturerade kostnader	3 531	27 908
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	6 169 971	5 480 254

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	46 816
Övriga intäkter	2 843	2 908
Summa	2 843	49 724

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	224 526	660 196
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 418	10 177
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	15 688
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	9 231
Städning enligt avtal	175 558	184 652
Besiktningar	3 883	0
Hissbesiktning	11 425	15 510
Brandskydd	100	0
Gårdkostnader	9 086	90 111
Gemensamma utrymmen	0	1 889
Sopphantering	9 463	10 800
Snöröjning/sandning	19 308	36 221
Serviceavtal	2 048	90 952
Mattvätt/Hyrmattor	19 455	0
Förbrukningsmaterial	6 608	7 245
Summa	498 878	1 132 672

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	18 620	23 520
Trapphus/port/entr	0	4 379
Sophantering/återvinning	0	9 741
Dörrar och lås/porttele	20 291	30 330
VVS	18 630	29 994
Ventilation	0	87 528
Elinstallationer	15 890	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 350	0
Hissar	121 857	106 048
Mark/gård/utemiljö	3 461	9 350
Vattenskada	13 772	29 467
Skador/klotter/skadegörelse	0	23 081
Summa	214 871	353 438

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	143 183	208 424
Uppvärmning	1 076 659	1 125 101
Vatten	322 177	232 007
Sophämtning/renhållning	222 033	204 287
Grovsopor	1 706	0
Summa	1 765 758	1 769 819

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	52 050
Tomträttsavgäld	415 242	302 600
Kabel-TV	84 540	39 703
Bredband	156 884	138 639
Samfällighetsavgifter	92 594	30 766
Fastighetsskatt	125 510	127 453
Summa	874 770	691 211

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	13 142	18 269
Juridiska åtgärder	16 800	0
Inkassokostnader	6 015	3 706
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	4 133	0
Revisionsarvoden extern revisor	109 625	38 875
Styrelseomkostnader	1 009	0
Fritids och trivselkostnader	1 313	21 658
Föreningskostnader	3 908	1 273
Förvaltningsarvode enl avtal	76 903	99 076
Överlåtelsekostnad	10 030	3 676
Pantsättningskostnad	6 880	3 940
Administration	2 742	7 319
Konsultkostnader	13 278	3 125
Bostadsrätterna Sverige	0	6 820
Summa	265 777	207 737

I revisionsarvode ingår arvode för konsultationer.

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	141 953
Arbetsgivaravgifter	0	37 595
Summa	0	179 548

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 153 532	2 074 626
Dröjsmålsränta	144	38
Kostnadsränta skatter och avgifter	34	3
Summa	2 153 710	2 074 667

NOT 11, BYGGNAD	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 954 617	98 509 538
Omklassificering vid övergång till K3		-27 216 000
Årets inköp		1 661 079
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 954 617	72 954 617
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 546 987	-12 460 587
Omklassificering vid övergång K3		3 442 584
Årets avskrivning	-1 574 268	-1 528 983
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 121 255	-10 546 987
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60 833 362	62 407 630
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 455 000	70 455 000
Taxeringsvärde mark	17 255 000	17 255 000
Summa	87 710 000	87 710 000

NOT 12 TOMTRÄTT	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 216 000	0
Omklassificering vid övergång till K3		27 216 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 216 000	27 216 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 750 120	0
Omklassificering vid övergånt till K3		-3 442 584
Årets avskrivning	-307 536	-307 536
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 057 656	-3 750 120
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 158 344	23 465 880

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	28 222	29 249
Transaktionskonto	781 382	810 214
Borgo räntekonto	0	3 962
Summa	809 604	843 425

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	126 155	0
Förutbet städ	9 660	0
Förutbet försäkr premier	54 502	0
Förutbet kabel-TV	21 472	21 135
Förutbet tomträttsavgäld	0	103 500
Förutbet bredband	38 115	38 115
Summa	249 904	162 750

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-11-28	3,17 %	6 446 690	6 499 433
SBAB	2026-11-09	3,06 %	8 593 912	8 658 397
SBAB	2025-01-23	4,08 %	4 431 457	4 451 779
SBAB	2028-11-09	3,15 %	3 939 075	3 957 139
SBAB	2025-11-11	3,83 %	5 929 155	5 954 670
SBAB	2025-04-08	4,10 %	4 990 313	5 052 946
SBAB	2025-01-17	4,12 %	4 770 842	4 805 104
SBAB	2025-09-09	3,56 %	5 301 887	5 343 415
SBAB	2025-09-23	3,51 %	793 000	850 000
Summa			45 196 331	45 572 883
Varav kortfristig del			376 552	344 808

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 322 640 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	19 211	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	2 388	0
Uppl kostn el	14 613	16 342
Uppl kostnad Värme	140 609	130 783
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	0
Uppl kostn räntor	50 046	67 189
Uppl kostn vatten	85 473	79 296
Uppl kostnad Sophämtning	20 984	32 954
Uppl kostnad arvoden	80 014	80 014
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 140	25 140
Förutbet hyror/avgifter	549 815	521 308
Summa	1 018 293	953 026

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2024 har vi inte behövt höja föreningens avgifter, vi kommer heller inte behöva avgifterna under 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Anne Rantavuori
Styrelseledamot

Bengt Robert Svensson
Vice Ordförande

Caroline Petersson
Styrelseledamot

Jörn Mikael Jansson
Styrelseledamot

Patrik Firat
Styrelseledamot

Sofia Bakas
Ordförande

Vivianne Brunton
Styrelseledamot

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 21:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 12:51

DOCUMENT ID:

SkNsaGLkbel

ENVELOPE ID:

r1biTz8kbex-SkNsaGLkbel

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3, 769601-0276 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VIVIANNE BRUNTON viviannebrunton52@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 12:59 12.05.2025 12:55	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.225.89
2. ANNE RANTAVUORI annerantavuori@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 13:09 12.05.2025 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.76
3. SOFIA BAKAS sofia.bakas@yahoo.co.ukviv	Signed Authenticated	12.05.2025 15:49 12.05.2025 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 137.61.60.129
4. CAROLINE PETERSSON caroline.petersson123@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 17:00 12.05.2025 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.125.167
5. Bengt Robert Svensson robsvesty@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 17:03 12.05.2025 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.125.249
6. JÖRN MIKAEL JANSSON jorn.jansson@outlook.com	Signed Authenticated	12.05.2025 19:25 12.05.2025 19:24	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.111.237
7. Patrik Firat patrikfiat@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 21:09 12.05.2025 20:51	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.107.217
8. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	Signed Authenticated	12.05.2025 21:24 12.05.2025 21:19	eID Low	Swedish BankID IP: 185.176.246.107

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

Custom events

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

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 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 2024 – 31 december 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 2024 – 31 december 2024 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Enligt lag om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023 upprättades inte i sådan tid att årsredovisning och revisionsberättelse kunde hållas tillgängliga för medlemmarna i lagstadgad eller stadgeenlig tid till ordinarie föreningsstämma 2024.

Enligt min bedömning är det föreningens ekonomiska förvaltare som är ansvarig för bristen och styrelsen kan endast i minimal omfattning belastas för att dessa brister

Övrig upplysning

Styrelsen ansvarar för att lämna årsredovisningen till revisorn senast sex veckor före den ordinarie stämma där årsredovisningen ska behandlas och lämna de upplysningar i övrigt som revisorn begär. Jag har erhållit utkast till årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 i lagstadgad- och stadgeenlig tid. Jag har dock inte erhållit en av styrelsen underskriven årsredovisning i sådan tid att det varit möjligt för mig att avsluta revisionen så att årsredovisning och revisionsberättelse funnits tillgängliga i lagstadgad och stadgeenlig tid inför årsstämman som har att behandla årsredovisningen för räkenskapsåret 2024

Kungsängen, den dag som framgår av min elektroniska
signatur

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 21:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 12:51

DOCUMENT ID:

SkLjpf11bgl

ENVELOPE ID:

rJMj6GikZgg-SkLjpf11bgl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 för Brf Kista Ängar 3.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Stefan Ekman	 Signed	12.05.2025 21:25	eID	Swedish BankID
matz.ekman@lr-revision.se	Authenticated	12.05.2025 21:25	Low	IP: 185.176.246.107

* 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