



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 18

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 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolding 8	2000	Kista

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

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 5 325 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sofia Bakas	Ordförande
Kidane Habte	Suppleant
Ummul Wara	Suppleant
Anne Rantavuori	Styrelseledamot
Caroline Petersson	Styrelseledamot
Jörn Mikael Jansson	Styrelseledamot
Sarita Ljungberg	Styrelseledamot
Vivianne Brunton	Styrelseledamot
Robert Svensson	Vice Ordförande

Firmateckning

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Matz Ekman Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

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 gator, torg, lekplats, grönområden, cykel- och gångvägar, ledningar, planteringar och belysning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Riksbanken har sänkt räntorna några gånger under och det har genererat kostnaderna för räntorna har sjunkit med över 500tkr.

Vi har fastighetsförvaltning via Veteranpolen, vilket kostar mindre än 4tkr i månaden. Vi gör mycket arbeten själva i föreningen, bl a trädgårdsarbete, mindre reparationer.

Förändringar i avtal

Ingar förändringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 224 495	6 169 971	5 480 256	4 857 053
Resultat efter fin. poster	-376 037	-1 482 164	-2 711 004	-560 042
Soliditet (%)	45	44	45	48
Yttre fond	570 401	437 301	304 201	171 101
Taxeringsvärde	81 200 000	87 710 000	87 710 000	87 710 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 148	1 142	1 003	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,1	97,9	95,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 456	8 545	8 617	8 447
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 399	8 488	8 558	8 447
Sparande / kvm totalyta, kr	267	75	-164	105
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	27	39	50
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	208	202	211	154
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	61	44	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	305	290	294	247
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	4,75	4,58	-
Räntekänslighet (%)	7,37	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.

Uppllysning vid förlust

Under 2025 sänktes den rörliga räntan vid några tillfällen vilket ledde till väsentligt lägre räntekostnader.

Räntekostnaderna för 2024 var 2.153.710, för 2025 slutade räntekostnaderna på 1.352.170. Detta innebär att vår förening hade 801.540:-kronor lägre räntekostnader, Vi band dessutom ett antal räntor under 2025.

Vi kommer fortsatt att noggrant följa Riksbankens beslut och det kan bli aktuellt kommer vi att binda fler av lånens räntor.

Kostanden för vår fastighetsskötsel har minskat väsentligt tack vare vårt byte till ett billigare alternativ.

Vi kommer fortsatt att utföra tillsammans med våra kunniga medlemmar trädgårdsskötsel, måleri- och mindre reparationsjobb själva.

Kostnaden för fjärrvärme höjdes för andra året i rad med nästan 10%. Kostnaden för vatten har också höjts med nästan 10%. Dessa är stora kostnader och vi har inte några alternativ att ersätta dessa leverantörer. Vårt mål är att vi skall bygga upp vår likviditet för att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	20 869 000	-	-	20 869 000
Upplåtelseavgifter	22 383 000	-	-	22 383 000
Fond, yttre underhåll	437 301	-	133 100	570 401
Balanserat resultat	-4 382 115	-1 482 164	-133 100	-5 997 378
Årets resultat	-1 482 164	1 482 164	-376 037	-376 037
Eget kapital	37 825 023	0	-376 037	37 448 985

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 864 278
Årets resultat	-376 037
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 100
Totalt	-6 373 416

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-6 373 416

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 224 496	6 169 971
Övriga rörelseintäkter	3	26 162	2 843
Summa rörelseintäkter		6 250 658	6 172 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 236 331	-3 354 277
Övriga externa kostnader	8	-164 808	-265 777
Personalkostnader	9	-78 043	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 795 884	-1 881 804
Summa rörelsekostnader		-5 275 066	-5 501 859
RÖRELSERESULTAT		975 592	670 956
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		542	590
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 352 170	-2 153 710
Summa finansiella poster		-1 351 628	-2 153 120
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-376 037	-1 482 164
ÅRETS RESULTAT		-376 037	-1 482 164

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Tomträtt	11	22 850 808	23 158 344
Summa immateriella anläggningstillgångar		22 850 808	23 158 344
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 19	59 440 045	60 833 362
Maskiner och inventarier	13	82 474	0
Summa materiella anläggningstillgångar		59 522 519	60 833 362
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 376 827	83 995 206
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		73 237	80 755
Övriga fordringar	15	787 726	809 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	288 491	249 904
Summa kortfristiga fordringar		1 149 454	1 140 263
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 931	6 671
Summa kassa och bank		8 931	6 671
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 158 385	1 146 934
SUMMA TILLGÅNGAR		83 535 213	85 142 140

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 252 000	43 252 000
Fond för yttre underhåll		570 401	437 301
Summa bundet eget kapital		43 822 401	43 689 301
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 997 378	-4 382 115
Årets resultat		-376 037	-1 482 164
Summa ansamlad förlust		-6 373 415	-5 864 278
SUMMA EGET KAPITAL		37 448 986	37 825 023
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	44 299 001	44 819 779
Summa långfristiga skulder		44 299 001	44 819 779
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	424 504	376 552
Leverantörsskulder		249 631	793 176
Skatteskulder		9 669	2 431
Övriga kortfristiga skulder		76 886	306 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 026 536	1 018 293
Summa kortfristiga skulder		1 787 226	2 497 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 535 213	85 142 140

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	975 592	670 956
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 795 884	1 881 804
	2 771 476	2 552 760
Erhållen ränta	542	590
Erlagd ränta	-1 364 105	-2 170 853
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 407 912	382 497
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 977	-83 585
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-746 130	47 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten	622 806	346 601
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-177 505	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-177 505	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-472 826	-376 552
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-472 826	-376 552
ÅRETS KASSAFLÖDE	-27 525	-29 951
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	788 053	818 003
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	760 527	788 053

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 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:

Tomträtt	1,13 %
Byggnad	8,61 %
Stomme och grund	1,26 - 6,60 %
Yttertak	6,40 %
Fasader	7,34 %
Dörrar & portar	5,37 %
Stamledningar VA	4,23 %
El	3,76 - 5,00 %
Hissar	4,23 %
Sekundärbyggnader	7,34 %
Stamledningar Värme	5,00 %
Maskiner	10,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 069 696	6 041 064
Hysesintäkter lokaler	18 180	19 110
Hysesintäkter p-plats	21 600	21 600
Hysesintäkter förråd	1 920	1 920
Hyror reklamplats/antennplats	81 064	79 808
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-8 568
Dröjsmålsränta	78	262
Pantsättningsavgift	2 940	3 438
Överlåtelseavgift	4 410	5 732
Administrativ avgift	1 274	1 636
Andrahandsuthyrning	0	438
Vidarefakturerade kostnader	23 332	3 531
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	6 224 496	6 169 971

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	12 672	0
Övriga intäkter	13 490	2 843
Summa	26 162	2 843

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	51 240	224 526
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 266	17 418
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 750	0
Städning enligt avtal	130 454	175 558
Städning utöver avtal	1 173	0
Besiktningar	17 561	3 883
Hissbesiktning	11 803	11 425
Brandskydd	0	100
Gårdkostnader	11 357	9 086
Gemensamma utrymmen	440	0
Sophantering	12 500	9 463
Snöröjning/sandning	6 800	19 308
Serviceavtal	4 788	2 048
Mattvätt/Hyrmattor	66 846	19 455
Förbrukningsmaterial	10 983	6 608
Summa	338 961	498 878

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 899	0
Tvättstuga	7 909	18 620
Dörrar och lås/porttele	29 107	20 291
VVS	50 791	18 630
Elinstallationer	17 844	15 890
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 350
Hissar	39 571	121 857
Tak	8 426	0
Mark/gård/utemiljö	0	3 461
Vattenskada	22 194	13 772
Summa	181 741	214 871

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	154 452	143 183
Uppvärmning	1 106 742	1 076 659
Vatten	363 004	322 177
Sophämtning/renhållning	147 182	222 033
Grovsopor	14 591	1 706
Summa	1 785 971	1 765 758

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	56 743	0
Tomträttsavgäld	414 000	415 242
Kabel-TV	85 888	84 540
Bredband	158 247	156 884
Samfällighetsavgifter	82 032	92 594
Fastighetsskatt	132 748	125 510
Summa	929 658	874 770

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	29 881	13 142
Juridiska åtgärder	0	16 800
Inkassokostnader	4 641	6 015
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	4 133
Revisionsarvoden inkl. konsultationer	40 063	109 625
Styrelseomkostnader	800	1 009
Fritids och trivselkostnader	3 259	1 313
Föreningskostnader	6 247	3 908
Förvaltningsarvode enl avtal	56 973	76 903
Överlåtelsekostnad	8 232	10 030
Pantsättningskostnad	4 410	6 880
Administration	3 482	2 742
Konsultkostnader	0	13 278
Bostadsrätterna Sverige	6 820	0
Summa	164 808	265 777

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	61 000	0
Arbetsgivaravgifter	17 043	0
Summa	78 043	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 352 170	2 153 532
Dröjsmålsränta	0	144
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	34
Summa	1 352 170	2 153 710

NOT 11 TOMTRÄTT	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 216 000	27 216 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 216 000	27 216 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 057 656	-3 750 120
Årets avskrivning	-307 536	-307 536
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 365 192	-4 057 656
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 850 808	23 158 344

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 954 617	72 954 617
Årets inköp	88 353	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	73 042 970	72 954 617
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 121 255	-10 546 987
Årets avskrivning	-1 481 670	-1 574 268
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 602 925	-12 121 255
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 440 045	60 833 362
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	70 455 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	17 255 000
Summa	81 200 000	87 710 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	89 152	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 152	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-6 678	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 678	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 474	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 030	28 222
Skattefordringar	5 100	0
Transaktionskonto	653 432	781 382
Borgo räntekonto	98 165	0
Summa	787 726	809 604

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	162 332	126 155
Förutbet städ	9 852	9 660
Förutbet försäkr premier	56 444	54 502
Förutbet kabel-TV	21 662	21 472
Förutbet bredband	38 201	38 115
Summa	288 491	249 904

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2029-11-22	3,17 %	6 374 886	6 446 690
SBAB	2026-11-09	3,06 %	8 505 767	8 593 912
SBAB	2026-01-23	3,02 %	4 403 671	4 431 457
SBAB	2028-11-09	3,15 %	3 914 379	3 939 075
SBAB	2026-11-11	3,01 %	5 901 668	5 929 155
SBAB	2026-04-08	2,90 %	4 922 512	4 990 313
SBAB	2026-01-19	2,97 %	4 733 751	4 770 842
SBAB	2028-11-22	3,15 %	5 245 121	5 301 887
SBAB	2026-09-23	2,85 %	721 750	793 000
Summa			44 723 505	45 196 331
Varav kortfristig del			424 504	376 552

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 741 165 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	12 474	19 211
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	15 750	2 388
Uppl kostnad Städning entrepr	1 170	0
Uppl kostn el	14 476	14 613
Uppl kostnad Värme	145 522	140 609
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	30 000
Uppl kostn räntor	38 111	50 046
Uppl kostn vatten	81 913	85 473
Uppl kostnad Sophämtning	30 252	20 984
Uppl kostn bredband	1 524	0
Uppl kostnad arvoden	80 014	80 014
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 140	25 140
Förutbet hyror/avgifter	550 190	549 815
Summa	1 026 536	1 018 293

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Robert Svensson
Vice Ordförande

Sofia Bakas
Ordförande

Anne Rantavuori
Styrelseledamot

Caroline Petersson
Styrelseledamot

Jörn Mikael Jansson
Styrelseledamot

Sarita Ljungberg
Styrelseledamot

Vivianne Brunton
Styrelseledamot

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 17:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 17:27

DOCUMENT ID:

BJDd1450We

ENVELOPE ID:

Bkw01EcRbg-BJDd1450We

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3, 769601-0276 - År
sredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

3e02a91d3f552f13b45584c6d06371334eb6718e8254d3
30cc1581e6da1e616284293506a7433e2e2b373b41a3cf
60e2ddd0a30f8539143dc0270efacfbddd6

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VIVIANNE BRUNTON viviannebrunton52@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 17:38 07.05.2026 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.54.16
2. SOFIA BAKAS sofia.bakas@yahoo.co.uk	 Signed Authenticated	07.05.2026 18:07 07.05.2026 18:06	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.105.72
3. SARITA LJUNGBERG sarita.ljungberg@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 19:13 07.05.2026 19:12	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.106.176
4. ANNE RANTAVUORI annerantavuori@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 19:23 07.05.2026 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.226
5. Bengt Robert Svensson robsvesty@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 19:28 07.05.2026 19:21	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.107.36
6. ANNA SOFIA CAROLINE PETERSSON caroline.petersson123@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 21:25 07.05.2026 20:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.197
7. JÖRN MIKAEL JANSSON jorn.jansson@outlook.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 08:19 08.05.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.107.23
8. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:05 08.05.2026 16:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.207.4

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

Attachments

No attachments related to this 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