

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

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

Styrelsen

Bengt Robert Svensson	Ordförande
Nusin Felat Avcil	Ledamot
Sofia Bakas	Ledamot
Vivi-Anne Brunton	Ledamot
Patrik Firat	Ledamot
Christoffer Ludvig Oscar Nylén	Ledamot
Anne Maarit Rantavuori	Ledamot
Joakim Jan Hammarberg	Suppleant
Mohamed-Weli Abdi Hassan	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Matz Ekman
BDO Mälardalen AB

Ordinarie Extern
Supplant Extern

Valberedning

Rikard Backelin
Jörn Jansson

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2021-01-14. Extra stämma med anledning av att byta ytterdörrarna till säkerhetsdörrar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolding 8	2000	Kista

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 4 flerbostadshus.

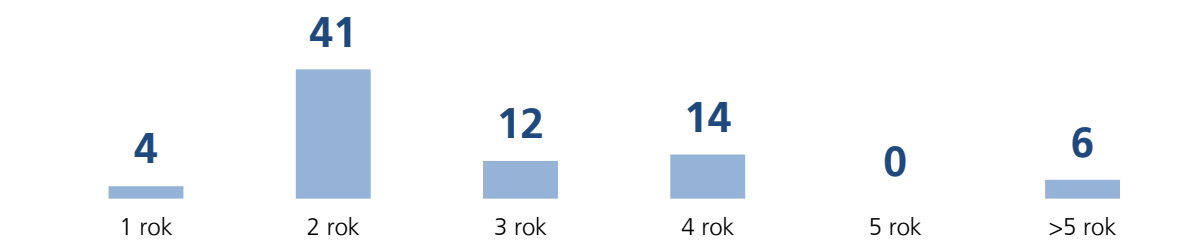
Värdeåret är 2000.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal med bastu
Hobbyrum

Kommentar

medlemmarna kan hyra
står till medlemmarnas förfogande

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning dörrar gemensamma utrymmen	2021	
Renovering skärmar, skärmtak, spaljeer	2021	
Byte av ytterdörrar	2021	till Klass 4 säkerhetsdörrar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stora frånluftsfläktar	2022	
Kanalfläktar	2022	
Värmeförbättringsprojekt	2022	Pågår
Ytskiktrenovering tvättstugor	2022	
Utbyte och injustering radiatorventiler	2022	
Utbyte reglercentral fjärrvärme	2022	
Renovera portdörrar	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

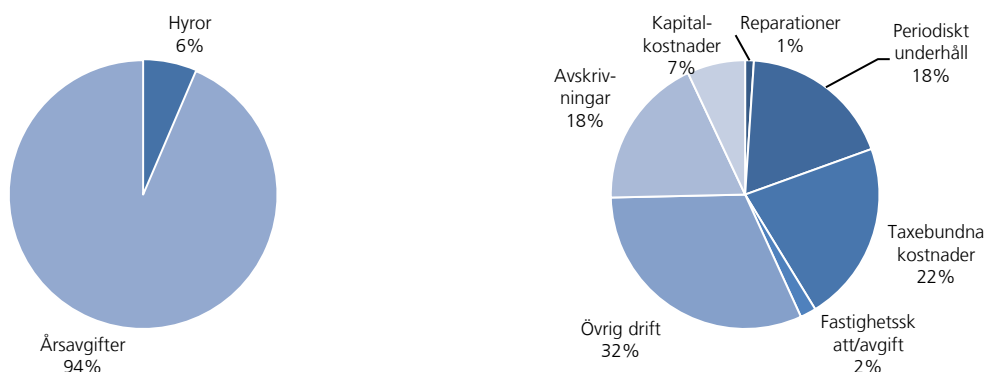
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	CFAB Cfab City Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrättsCentrum

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 555 701	3 475 289
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 021 056	5 243 289
Finansiella intäkter	223	24
Minskning kortfristiga fordringar	0	55 394
Ökning av kortfristiga skulder	135 854	0
	5 157 132	5 298 706
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 546 990	3 717 575
Finansiella kostnader	425 804	549 394
Minskning av långfristiga skulder	234 830	1 688 430
Minskning av kortfristiga skulder	0	262 894
	5 207 624	6 218 293
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 505 209	2 555 701
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-50 492	-919 587

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi bytte ytterdörrarna till säkerhetsdörrar.
Pallkragar sattes upp för medlemmarnas användning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	890	890	890	890
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 687	8 731	9 048	9 081
Elkostnad/m ² totalyta	32	24	29	29
Värmekostnad/m ² totalyta	144	132	140	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	27	17	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	103	108	96
Soliditet (%)	47	48	47	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 071	-144	-586	-146
Nettoomsättning (tkr)	5 014	5 157	5 221	5 202

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 869 000	0	0	20 869 000
Upplåtelseavgifter	22 383 000	0	0	22 383 000
Fond för yttre underhåll	1 160 801	133 100	-364 118	1 391 819
S:a bundet eget kapital	44 412 801	133 100	-364 118	44 643 819
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-763 145	-133 100	220 552	-850 596
Årets resultat	-1 071 424	-1 071 424	143 566	-143 566
S:a ansamlad förlust	-1 834 569	-1 204 524	364 118	-994 162
S:a eget kapital	42 578 232	-1 071 424	0	43 649 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 071 424
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-630 045
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 100
summa balanserat resultat	-1 834 569

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 122 800
-711 769

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 014 198	5 157 419
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 858	85 870
Summa rörelseintäkter		5 021 056	5 243 289
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 196 887	-3 377 116
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 749	-157 999
Personalkostnader	Not 6	-177 354	-182 460
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 119 909	-1 119 909
Summa rörelsekostnader		-5 666 899	-4 837 484
RÖRELSERESULTAT		-645 843	405 804
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		223	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 804	-549 394
Summa finansiella poster		-425 581	-549 370
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 071 424	-143 566
ÅRETS RESULTAT		-1 071 424	-143 566

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	87 168 860	88 288 769
Summa materiella anläggningstillgångar	87 168 860	88 288 769
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	87 172 360	88 292 269
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 133	4 133
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 528 355	2 578 847
Summa kortfristiga fordringar	2 532 488	2 582 980
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 828	3 828
Summa kassa och bank	3 828	3 828
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 536 315	2 586 807
SUMMA TILLGÅNGAR	89 708 675	90 879 076

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 252 000	43 252 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 160 801	1 391 819
Summa bundet eget kapital		44 412 801	44 643 819
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-763 145	-850 596
Årets resultat		-1 071 424	-143 566
Summa ansamlad förlust		-1 834 569	-994 162
SUMMA EGET KAPITAL		42 578 232	43 649 657
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	45 982 041	46 290 639
Summa långfristiga skulder		45 982 041	46 290 639
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	267 844	194 076
Leverantörsskulder		169 110	106 473
Skatteskulder		10 473	8 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	700 975	629 452
Summa kortfristiga skulder		1 148 402	938 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 708 675	90 879 076

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 738 561	4 738 561
Hyror lokaler	21 960	24 930
Hyror parkering	21 600	21 600
Hyror garage	212 880	284 575
Hyror förråd	3 420	4 080
Hyror antennplats	65 741	65 560
Samfällighetsintäkter	0	1
Hyesrabatt	-59 500	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 528	18 132
Öresutjämning	8	-19
	5 014 198	5 157 419

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	85 870
Övriga intäkter	6 858	0
	6 858	85 870

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	98 751	95 756
	Fastighetsskötsel beställning	9 518	23 937
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	86 933	91 300
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 414	76 339
	Snöröjning/sandning	37 516	5 348
	Städning entreprenad	127 064	112 800
	Mattvätt/Hyrmattor	35 270	52 350
	Hissbesiktning	14 824	8 936
	Garage/parkering	250 299	344 892
	Sophantering	3 381	11 250
	Gård	6 397	2 276
	Serviceavtal	130 566	121 872
	Förbrukningsmateriel	18 705	16 315
	Teleport/hissanläggning	11 316	9 762
	Störningsjour och larm	3 656	0
		858 610	973 132
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	32 760
	Tvättstuga	14 484	15 137
	Entré/trapphus	16 382	0
	Lås	7 734	1 523
	VVS	19 352	3 094
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 588
	Elinstallationer	6 744	24 123
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 555
	Hiss	0	3 426
	Fönster	0	6 264
	Vattenskada	0	43 745
		64 696	137 215
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	364 118
	Entré/trapphus	1 122 800	0
		1 122 800	364 118
	Taxebundna kostnader		
	El	170 859	125 820
	Värme	768 429	705 321
	Vatten	248 680	143 203
	Sophämtning/renhållning	134 565	114 270
	Grovsopor	4 850	8 473
		1 327 383	1 097 087
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 321	42 291
	Tomträttsavgäld	374 600	358 850
	Samfällighetsavgift	64 495	67 507
	Kabel-TV	70 348	69 703
	Bredband	152 570	152 460
		706 334	690 811
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	117 063	114 753
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 196 887	3 377 116

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	625	0
	Tele- och datakommunikation	13 867	12 916
	Inkassering avgift/hyra	2 570	900
	Revisionsarvode inkl. konsultationer	33 688	34 313
	Föreningskostnader	6 878	2 798
	Fritids- och trivselkostnader	0	692
	Förvaltningsarvode	94 220	92 208
	Administration	1 932	4 022
	Konsultarvode	18 969	3 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 650
		172 749	157 999
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	142 800	141 900
	Sociala kostnader	34 554	40 560
		177 354	182 460
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 119 909	1 119 909
		1 119 909	1 119 909
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 509 538	98 509 538
	Utgående anskaffningsvärde	98 509 538	98 509 538
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 220 769	-9 100 860
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 119 909	-1 119 909
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 340 678	-10 220 769
	Planenligt restvärde vid årets slut	87 168 860	88 288 769
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	56 414 000	56 414 000
	Taxeringsvärde mark	14 658 000	14 658 000
		71 072 000	71 072 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 658 000	70 658 000
	Lokaler	414 000	414 000
		71 072 000	71 072 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	26 973	26 973
	Klientmedel hos SBC	1 549 190	2 551 874
	Räntekonto hos SBC	952 192	0
		2 528 355	2 578 847

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 391 819	1 988 715
	Reservering enligt stadgar	133 100	133 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	-729 996
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-364 118	0
	Vid årets slut	1 160 801	1 391 819

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	0,740 %	9 759 641	9 811 489	2022-09-07
	SBAB	0,770 %	4 483 675	4 500 000	2022-01-21
	SBAB	0,770 %	3 985 489	4 000 000	2022-01-21
	SBAB	0,740 %	6 582 239	6 624 640	2022-03-11
	SBAB	0,740 %	5 408 609	5 441 992	2022-09-07
	SBAB	0,750 %	6 000 000	6 000 000	2022-11-10
	SBAB	0,850 %	5 164 248	5 213 612	2022-04-06
	SBAB	0,770 %	4 865 984	4 892 982	2022-01-17
	Summa skulder till kreditinstitut		46 249 885	46 484 715	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-267 844	-194 076	
			45 982 041	46 290 639	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 075 735 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Vatten	117 294	0
	Arvoden	77 913	73 606
	Sociala avgifter	24 480	23 127
	Ränta	7 004	13 410
	Avgifter och hyror	442 784	460 150
	Mattvätt/hyrmattor	0	52 350
	Tvättstuga	0	6 809
	Samfällighetsavgift	31 500	0
		700 975	629 452

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har påbörjat en energiutredning, eventuellt kommer vi byta portlås till tag-system.

Styrelsens underskrifter

Kista, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna.

Bengt Robert Svensson
Ordförande

Nusin Felat Avcil
Ledamot

Sofia Bakas
Ledamot

Vivi-Anne Brunton
Ledamot

Patrik Firat
Ledamot

Christoffer Ludvig Oscar Nylén
Ledamot

Anne Maarit Rantavuori
Ledamot

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor