



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2019 och 2049.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1999-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2013-04-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Koldings Samfällighet. Föreningens andel är 7 procent. Samfälligheten förvaltar Kolding GA1 och GA4 samt märksamfälligheten Kolding S:6.

#### Styrelsen

Andrés Hidalgo	Ordförande
Murat Akin	Ledamot
Ana Caturic	Ledamot
Nils Joel Amadeus Edvall	Ledamot
Saeid Heidari	Ledamot

Gunilla Elisabet Hellgren	Suppleant
Deeqa Ismail Ibrahim	Suppleant
Daniela Angélica Silva Maggini	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

August Hedström	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
-----------------	------------------	---------------------------------

### Valberedning

Malin Labbé  
Britt Sundqvist Aydogan

Sammanställande  
Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolding 7		Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

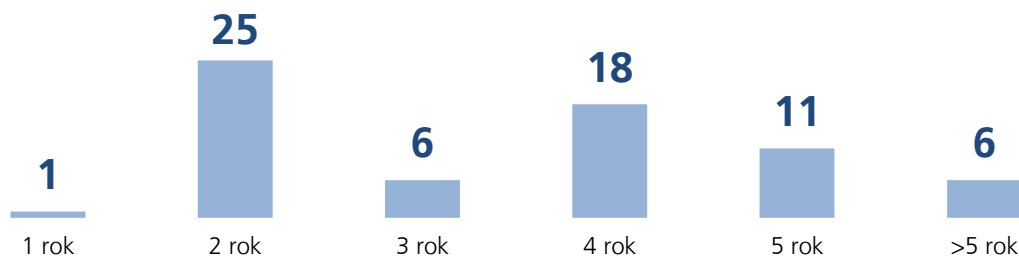
Fastigheten bebyggdes 1999 - 2000 och består av 1 flerbostadshus och 2 småhus.  
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 467 m<sup>2</sup>, varav 5 467 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Gemensamhetslokal  
Övernattninglägenhet  
Cykelrum & barnvagnsrum  
Cykelrum

### Kommentar

Bastun finns i gemensamhetslokalen som också kan användas som övernattninglägenhet

Bäddsoffa och pentry går att hyra  
Finns vid läghuset vid innergården  
Finns i miljöstugan vid vändplanen på Hillerödsgränd (9)

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Styrfunktioner i UC renoveras och DUC byt ut	2022	
Lekplatsen har rustats upp med ny belysning och lekutrustning genom samfälligheten	2022 - 2023	
Åtgärder för värmeläckage i mark och fastigheter	2021 - 2022	Vi följer åtgärdsprotokoll från konsult som vi fått
Belysning i trapphus och tvättstugor har bytts ut till LED med närvarosensor	2021 - 2022	
Planerat underhåll	År	
Golv i trapphusen ska renoveras	2023	
Postboxar ska bytas ut	2023	
Förädla vindar och nuvarande föreningslokal till nya lägenheter	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
bredband & tv	Halebop-TELIA
Tekniskförvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
LÅS & Passér allmänna dörrar	iLoQ- genom Låspartner i Stockholm
Värme-VVS	Indoor Energy AB
Kall & varmvatten (kök & bad)	MR Rör i Storstockholm AB
Fastighetsskötsel	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

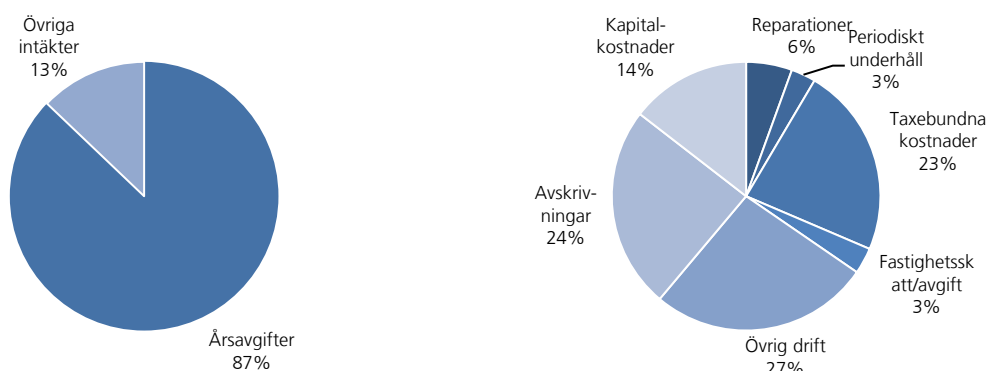
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 606 152</b>	<b>5 208 170</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 802 853	7 418 844
Finansiella intäkter	3 601	63
Ökning av kortfristiga skulder	34 220	120 007
	<b>4 840 674</b>	<b>7 538 914</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 498 851	5 827 906
Finansiella kostnader	832 727	766 360
Ökning av materiella anläggningstillgångar	753 746	1 534 553
Ökning av kortfristiga fordringar	24 703	12 112
	<b>5 110 027</b>	<b>8 140 932</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 336 799</b>	<b>4 606 152</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-269 352</b>	<b>-602 018</b>

\*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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi haft fortsatt, värmebalansering, injustering, funktionskontroller med mera för att få rätsida på värmeproblemet. Vi har också utfört filterbytet som Folkfilter utförde. Upprustning av lekplatsen med nya lekredskap har samfälligheten beställt gemensamt och kvarstår nu endast ny belysning i lekparken. 2023 är det lag på att man ska sortera matavfall. Styrelsen har beställt att Stockholm Vatten & Avfall sköter hämtningen av de speciellt avsatt sopkärlen som krävs för detta. Stockholm Vatten & Avfall kommer att tillhandahålla speciella avfallspåsar till samtliga hushåll.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	763	763	763	630
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 137	9 137	9 137	9 137
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	25	33	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	148	146	112	132
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	23	16	8
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	152	140	130	128
Soliditet (%)	42	43	43	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-918	-509	-1 103	-779
Nettoomsättning (tkr)	4 343	4 335	4 338	4 645

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 5 467 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	20 008 000	0	0	20 008 000
Upplåtelseavgifter	20 650 000	0	0	20 650 000
Fond för yttre underhåll	1 853 216	136 675	-443 708	2 160 249
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>42 511 216</b>	<b>136 675</b>	<b>-443 708</b>	<b>42 818 249</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-3 968 644	-136 675	-64 822	-3 767 147
Årets resultat	-918 422	-918 422	508 530	-508 530
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 887 066</b>	<b>-1 055 097</b>	<b>443 708</b>	<b>-4 275 677</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>37 624 150</b>	<b>-918 422</b>	<b>0</b>	<b>38 542 572</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-918 422
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 831 969
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-136 675
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 887 066</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

168 178
<b>-4 718 888</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 342 546	4 335 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	460 307	3 083 844
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 802 853</b>	<b>7 418 844</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 005 651	-5 253 480
Övriga externa kostnader	Not 5	-380 292	-403 390
Personalkostnader	Not 6	-112 908	-171 036
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 393 298	-1 333 170
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 892 149</b>	<b>-7 161 076</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-89 296</b>	<b>257 768</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 601	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-832 727	-766 360
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-829 126</b>	<b>-766 297</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-918 422</b>	<b>-508 530</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-918 422</b>	<b>-508 530</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA</b>	Not 8		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Rättighet till mark		24 843 189	25 076 287
		<b>24 843 189</b>	<b>25 076 287</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 9,16	59 145 716	59 502 409
Inventarier	Not 10	128 548	178 311
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 274 264</b>	<b>59 680 720</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>84 120 954</b>	<b>84 760 506</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		16 453	5 012
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 873 412	1 333 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	151 640	144 110
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 041 505</b>	<b>1 482 307</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 469 236	3 273 083
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 469 236</b>	<b>3 273 083</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 510 740</b>	<b>4 755 390</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 631 694</b>	<b>89 515 896</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		40 658 000	40 658 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 853 216	2 160 249
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 511 216</b>	<b>42 818 249</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 968 644	-3 767 147
Årets resultat		-918 422	-508 530
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 887 066</b>	<b>-4 275 677</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 624 150</b>	<b>38 542 572</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	11 002 848	38 948 401
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 002 848</b>	<b>38 948 401</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	38 948 401	11 002 848
Leverantörsskulder		233 226	128 392
Skatteskulder		15 654	8 444
Övriga skulder		9 029	9 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	798 386	876 210
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 004 696</b>	<b>12 024 923</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 631 694</b>	<b>89 515 896</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 beläning har bekräftats hos bank.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stomme och grund	120 år	120 år
Stomkomplett. för.	20-25år	20-25 år
Värmesystem	40 år	40 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	30 år	30 år
Luftbehandlingssyst.	10 år	10 år
Fasader/balkonger	30-25 år	30 -25 år
Fönster/dörrar, port	20 år	20 år
Yttertak	50 år	50 år
Markanläggning	10 år	10 år
Inventarier	8-20 år	8 -20 år
Tomträtt	120 år	120 år
Värmesystem	40 år	0

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

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	4 169 603	4 169 603
	Hyror parkering	16 800	16 800
	Vatten-/värmeintäkter	148 500	148 500
	Gemensamhetslokal	300	0
	Överlåtelse/pantsättning	7 245	0
	Öresutjämning	98	97
		<b>4 342 546</b>	<b>4 335 000</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	0	4 952
	Försäkringsersättning	460 067	3 078 352
	Övriga intäkter	240	540
		<b>460 307</b>	<b>3 083 844</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	78 750	42 126
	Fastighetsskötsel beställning	10 828	3 490
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	9 736	47 315
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 312	43 641
	Snöröjning/sandning	37 164	38 688
	Städning entreprenad	104 693	106 428
	Städning enligt beställning	11 339	0
	Mattvätt/Hyrmattor	2 500	6 927
	OVK Obl. Ventilationskontroll	1 088	0
	Hissbesiktning	5 576	13 188
	Myndighetstillsyn	7 560	0
	Garage/parkering	0	-9 081
	Gård	7 750	4 493
	Serviceavtal	92 083	133 106
	Förbrukningsmateriel	3 219	1 452
	Brandskydd	11 625	43 051
		<b>400 223</b>	<b>474 824</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	-4 516
	Tvättstuga	0	7 208
	Sophantering/återvinning	2 520	0
	Lås	25 144	4 640
	VVS	194 641	72 311
	Värmeanläggning/undercentral	10 081	0
	Ventilation	2 375	0
	Elinstallationer	1 687	73 260
	Hiss	51 321	0
	Fönster	0	5 607
	Skador/klotter/skadegörelse	28 729	30 831
		<b>316 498</b>	<b>189 340</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	0	14 824
	Tvättstuga	0	65 808
	Entré/trapphus	65 615	276 393
	VVS	89 563	66 689
	Hiss	0	6 293
	Balkonger/altaner	0	80 390
	Mark/gård/utemiljö	13 000	2 127 454
		<b>168 178</b>	<b>2 637 851</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	169 124	134 511
	Värme	808 351	796 332
	Vatten	213 236	127 134
	Sophämtning/renhållning	109 590	114 343
	Grovsopor	10 523	14 574
		<b>1 310 824</b>	<b>1 186 894</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	105 263	95 543
	Tomträttsavgäld	372 950	359 875
	Kabel-TV	72 656	70 811
	Bredband	76 380	64 223
		<b>627 249</b>	<b>590 452</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>182 678</b>	<b>174 119</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 005 651</b>	<b>5 253 480</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	0	313
	Medlemsinformation	0	7 702
	Tele- och datakommunikation	25 360	39 087
	Inkassering avgift/hyra	514	1 441
	Hyresförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	56 375	41 125
	Föreningskostnader	9 143	12 285
	Styrelseomkostnader	0	8 200
	Fritids- och trivselkostnader	1 398	5 095
	Förvaltningsarvode	137 057	134 138
	Administration	23 450	4 064
	Konsultarvode	120 265	118 944
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 670	6 570
	Övriga driftskostnader	0	17 766
	OBS konto	0	6 660
		<b>380 292</b>	<b>403 390</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	87 368	127 401
	Sociala kostnader	25 540	43 635
		<b>112 908</b>	<b>171 036</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga im. tillgångar	233 097	233 097
	Stomme och grund K3	447 524	447 524
	Yttertak K3	21 589	21 589
	Fasader/balkonger K3	58 177	58 177
	Fönster/dörrar och portar K3	74 627	74 627
	Stomkomplettering förening K3	88 878	77 690
	Värmesystem K3	103 284	97 003
	Luftbehandlingssystem K3	59 689	59 689
	Förbättringar	26 439	9 396
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	65 649	71 148
	Hissar K3	14 575	14 575
	Markanläggning	150 009	118 892
	Inventarier	49 763	49 763
		<b>1 393 298</b>	<b>1 333 170</b>

<b>Not 8</b>	<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Rättighet till mark	28 084 000	28 084 000
	Årets avskrivning	-233 097	-233 097
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-3 007 713	-2 774 616
		<b>24 843 189</b>	<b>25 076 287</b>
<b>Not 9</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	70 189 536	68 654 983
	Nyanskaffningar	753 746	1 534 553
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>70 943 282</b>	<b>70 189 536</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 687 127	-9 636 817
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 110 439	-1 050 310
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 797 566</b>	<b>-10 687 127</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>59 145 716</b>	<b>59 502 409</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	54 252 000
	Taxeringsvärde mark	13 600 000	16 746 000
		<b>68 600 000</b>	<b>70 998 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	68 600 000	70 998 000
		<b>68 600 000</b>	<b>70 998 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	667 350	667 350
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>667 350</b>	<b>667 350</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-489 039	-439 277
	Årets avskrivningar enligt plan	-49 763	-49 763
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-538 802</b>	<b>-489 040</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>128 548</b>	<b>178 310</b>



<b>Not 11</b> ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
	<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2022-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2021-12-31</b>
Andelar i Bostadsrätterna	0	3 500	0	3 500
		<b>3 500</b>	<b>0</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 12</b> ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
Skattekonto		123	116	
Klientmedel hos SBC		1 206 610	1 333 069	
Inkasso		5 725	0	
Räntekonto hos SBC		660 954	0	
		<b>1 873 412</b>	<b>1 333 185</b>	
<b>Not 13</b> FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
Försäkring		35 870	33 523	
Kabel-TV		20 095	18 162	
Tomträtt		95 675	92 425	
		<b>151 640</b>	<b>144 110</b>	
<b>Not 14</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
Vid årets början		2 160 249	2 368 208	
Reservering enligt stadgar		136 675	136 675	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-443 708	-344 634	
<b>Vid årets slut</b>		<b>1 853 216</b>	<b>2 160 249</b>	

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	3,730 %	11 002 848	11 002 848	2025-12-01
Handelsbanken	1,650 %	9 293 185	9 293 185	2023-06-01
Handelsbanken	1,650 %	9 840 984	9 840 984	2023-06-01
Handelsbanken	1,590 %	11 123 732	11 123 732	2023-06-01
Handelsbanken	1,580 %	8 690 500	8 690 500	2023-06-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>49 951 249</b>	<b>49 951 249</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-38 948 401	-11 002 848	
		<b>11 002 848</b>	<b>38 948 401</b>	

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

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

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	17 031	11 634
	Värme	116 110	216 558
	Vatten	67 755	90 349
	Sophämtning	16 746	16 354
	Extern revisor	40 000	40 000
	Arvoden	73 481	73 481
	Sociala avgifter	23 088	23 088
	Ränta	82 925	60 014
	Avgifter och hyror	0	344 732
	Bredband	0	0
	Avgifter och hyror	361 250	0
		<b>798 386</b>	<b>876 210</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Radiatorbyten ska upphandlas. Styrelsen prioriterar de lägenheter som i förfrågan har återkopplat med att man har problem. Dessa lägenheter skall vi byta i.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den som framgår av våra elektroniska underskrifter

Andrés Hidalgo  
Ordförande

Murat Akin  
Ledamot

Ana Caturic  
Ledamot

Nils Joel Amadeus Edvall  
Ledamot

Saeid Heidari  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB

August Hedström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman 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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 2s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 2.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 Bostadsrättsföreningen Kista Ångar 2 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

August Hedström  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)