



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kista Ängar 2

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2013-04-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolding 7	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet gäller till och med 2059-09-30.

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

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

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999-2000 och består av 2 flerbostadshus och 11 småhus.

Värdeåret är 2000.

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 5 467 kvm.

Byggnadernas totalyta är 5 467 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anela Coso	Ordförande
Ana Caturic	Styrelseledamot
Britt Sundqvist Aydogan	Styrelseledamot
Karin Lovisa Petersson	Styrelseledamot
Nils Edvall	Suppleant

### Valberedning

Iraj Ghaderi	Sammanställande
Ali Ibrahim	

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

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

## Planerade underhåll

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

## Avtal med leverantörer

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

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

### Medlem i samfällighet

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

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

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna som är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Syftet med medlemskapet är att styrelsen ska få stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis för att kunna bidra till en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

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

Styrelsens mål är att fortsätta arbeta för att bibehålla konkurrenskraftiga avtal med leverantörer men även se över omfattningen på vissa avtal för att sänka föreningens kostnader ytterligare och hålla en så låg avgiftsnivå som möjligt utan att äventyra föreningens framtida ekonomi.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har ingått nytt avtal för hissar med Otis AB.

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

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

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

#### Övriga uppgifter

Föreningen har bytt cirkulationspump till värmesystemet.

Besiktning av fastigheten genomfördes och underhållsplanen uppdaterades under året.

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

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

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

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

## Medlemsinformation

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

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 384 133	4 635 192	4 342 546	4 335 000
Resultat efter fin. poster	-1 641 206	-1 999 663	-918 422	-508 530
Soliditet (%)	40	41	42	43
Yttre fond	1 858 488	1 821 713	1 853 216	2 160 249
Taxeringsvärde	68 600 000	68 600 000	68 600 000	70 998 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	981	842	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	98,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 137	9 137	9 137	9 137
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 137	9 137	9 137	9 137
Sparande per kvm totalyta, kr	-41	-97	118	633
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	24	31	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	186	167	148	146
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	32	39	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	261	223	218	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,83	3,70	-	-
Räntekänslighet (%)	9,32	10,85	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

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

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kista Ängar 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 5 %
Maskiner och inventarier	5 - 12,5 %
Markanläggningar	10 %
Tomträtt	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

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

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	31 297
Övriga intäkter	9 029	0
<b>Summa</b>	<b>9 029</b>	<b>31 297</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

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

## NOT 5, REPARATIONER

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

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värmeanläggning	109 737	99 900
<b>Summa</b>	<b>109 737</b>	<b>99 900</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

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

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

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

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

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

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

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

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 915 479	1 848 527
<b>Summa</b>	<b>1 915 479</b>	<b>1 848 527</b>

### NOT 12, IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

<b>NOT 13, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	69 442 494	69 442 494
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>69 442 494</b>	<b>69 442 494</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 815 153	-10 848 345
Årets avskrivning	-907 117	-966 808
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 722 270</b>	<b>-11 815 153</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>56 720 224</b>	<b>57 627 341</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	13 600 000
<b>Summa</b>	<b>68 600 000</b>	<b>68 600 000</b>

<b>NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 500 788	1 500 788
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 500 788</b>	<b>1 500 788</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 068 873	-949 221
Årets avskrivning	-119 652	-119 652
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 188 525</b>	<b>-1 068 873</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>312 263</b>	<b>431 915</b>

<b>NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	667 350	667 350
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>667 350</b>	<b>667 350</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-588 566	-538 802
Avskrivningar	-49 764	-49 764
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-638 330</b>	<b>-588 566</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>29 020</b>	<b>78 784</b>

<b>NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	7 113	607
Transaktionskonto	1 470 619	1 433 811
Borgo räntekonto	1 069 985	1 067 656
<b>Summa</b>	<b>2 547 717</b>	<b>2 502 073</b>

<b>NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	23 330	259
Förutbet försäkr premier	46 914	86 088
Förutbet kabel-TV	21 643	21 371
Förutbet tomträttsavgäld	98 950	98 950
Förutbet bredband	19 095	19 095
<b>Summa</b>	<b>209 932</b>	<b>225 763</b>

## NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

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

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

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

## NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

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

## NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

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

## NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

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

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Ana Caturic  
Styrelseledamot

---

Anela Coso  
Ordförande

---

Britt Sundqvist Aydogan  
Styrelseledamot

---

Karin Lovisa Petersson  
Styrelseledamot

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

---

BDO Mälardalen AB  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Övriga upplysningar

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionssed

i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor