



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kista Ängar 2

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna 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.

Fastigheterna är försäkrade 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 6 716 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 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Byte av stolpbelysning till LED
 - Byte av cirkulationspump till värmesystemet
 - Byte av komponenter i rökluckor samt brandtätning
 - Uppgradering av hisstelefoner till 4G
 - Byte av fläkt i tvättstuga
- 2025**
- Upprustning av lekplatsen genom samfälligheten
 - Rensning av hängrännor och stuprör
 - Filterbyte
 - Stamspolning
 - Byte av utomhusbelysning till LED

Planerade underhåll

- 2026**
- Åtgärd av vattenansamling i utvändig källartrappa
 - Lagning av fasad- och sockelskador
 - Byte av postboxar och trapphustavlor
 - Upprustning av utemiljö

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Bredband	Halebop
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El	Fortum Sverige AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partner Insurance Consulting AB
Filterbyte	Folkfilter AB
Hissar	Otis AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Kärl- och soprumstvätt	Klottrets Fiende No 1 AB
Lås- och passagesystem	Låspartner i Stockholm AB
Lokalvård	Haggrens Städservice
SBA	Brandsäkra AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Tvättstugeutrustning	Electrolux
Värme	Stockholm Exergi AB
Vinterunderhåll	Björnentreprenad AB
VVS	Indoor Energy Services Sweden AB
Yttre skötsel	Mickeys Service

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten har till ändamål att förvalta anläggningssamfälligheterna 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 Bostadsrättarna 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

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5 % i syfte att, i samverkan med omförhandlade leverantörsavtal, generera ett positivt kassaflöde som säkerställer täckning av föreningens årliga kostnader samt stärker föreningens långsiktiga ekonomiska ställning.

Målet uppnåddes under 2025, vilket framgår av kassaflödesrapporten där ett positivt kassaflöde redovisas. Styrelsens ambition är att även fortsättningsvis analysera föreningens kostnader, leverantörsavtal och avgiftsnivåer för att säkerställa att dessa är i linje med föreningens nuvarande och framtida behov.

Övriga uppgifter

Vid den ordinarie föreningsstämmen som ägde rum den 20 maj 2025 togs det andra stämmobeslutet avseende stadgeändring. Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-06-16.

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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 592 836	5 384 133	4 635 192	4 342 546
Resultat efter fin. poster	-1 088 035	-1 641 206	-1 999 663	-918 422
Soliditet (%)	39	40	41	42
Yttre fond	1 885 426	1 858 488	1 821 713	1 853 216
Taxeringsvärde	82 787 000	68 600 000	68 600 000	68 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 018	981	842	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	99,4	98,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 137	9 137	9 137	9 137
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 137	9 137	9 137	9 137
Sparande / kvm totalyta, kr	74	-41	-97	118
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	20	24	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	186	186	167	148
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	56	32	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	269	261	223	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	3,83	3,70	-
Räntekänslighet (%)	8,98	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 understiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med 295 778 kr. Resultatet har huvudsakligen påverkats av tidigare räntehöjningar och inflation.

För att minska ränterisken har styrelsen diversifierat låneportföljen över olika löptider och ökat andelen långfristiga lån.

Förlusten för 2025 var lägre än föregående år, vilket visar att vidtagna åtgärder har haft effekt. Styrelsen fortsätter arbetet under 2026 med att ytterligare stärka resultatet och föreningens ekonomiska ställning.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	20 008 000	-	-	20 008 000
Upplåtelseavgifter	20 650 000	-	-	20 650 000
Fond, yttre underhåll	1 858 488	-109 737	136 675	1 885 426
Balanserat resultat	-6 892 001	-1 531 469	-136 675	-8 560 145
Årets resultat	-1 641 206	1 641 206	-1 088 035	-1 088 035
Eget kapital	33 983 281	0	-1 088 035	32 895 246

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 423 470
Årets resultat	-1 088 035
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-136 675
Totalt	-9 648 180

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	94 925
Balanseras i ny räkning	-9 553 255

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 592 836	5 384 133
Övriga rörelseintäkter	3	24 573	9 029
Summa rörelseintäkter		5 617 409	5 393 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 492 628	-3 364 350
Övriga externa kostnader	9	-304 564	-348 929
Personalkostnader	10	-157 722	-152 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 288 888	-1 309 633
Summa rörelsekostnader		-5 243 802	-5 174 953
RÖRELSERESULTAT		373 607	218 209
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 563	56 064
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 479 206	-1 915 479
Summa finansiella poster		-1 461 643	-1 859 415
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 088 035	-1 641 206
ÅRETS RESULTAT		-1 088 035	-1 641 206

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	12	24 143 889	24 376 989
Summa immateriella anläggningstillgångar		24 143 889	24 376 989
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 21	55 813 108	56 720 224
Markanläggningar	14	192 611	312 263
Maskiner och inventarier	15	0	29 020
Summa materiella anläggningstillgångar		56 005 719	57 061 507
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 153 108	81 441 997
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 102	17 190
Övriga fordringar	17	2 871 858	2 547 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	239 513	209 932
Summa kortfristiga fordringar		3 144 473	2 774 839
Kassa och bank			
Kassa och bank		837 702	917 130
Summa kassa och bank		837 702	917 130
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 982 174	3 691 969
SUMMA TILLGÅNGAR		84 135 283	85 133 965

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 658 000	40 658 000
Fond för yttre underhåll		1 885 426	1 858 488
Summa bundet eget kapital		42 543 426	42 516 488
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 560 145	-6 892 001
Årets resultat		-1 088 035	-1 641 206
Summa ansamlad förlust		-9 648 180	-8 533 207
SUMMA EGET KAPITAL		32 895 246	33 983 281
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	20 296 033	11 123 732
Summa långfristiga skulder		20 296 033	11 123 732
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	29 655 216	38 827 517
Leverantörsskulder		246 521	209 890
Skatteskulder		14 627	18 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 027 640	970 780
Summa kortfristiga skulder		30 944 004	40 026 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 135 283	85 133 965

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	373 607	218 209
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 288 888	1 309 633
	1 662 495	1 527 842
Erhållen ränta	17 563	56 064
Erlagd ränta	-1 496 139	-2 162 457
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	183 920	-578 551
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 499	14 164
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	106 286	75 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 707	-488 861
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	239 707	-488 861
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 457 734	3 946 595
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 697 440	3 457 734

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kista Ängar 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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:

Tomträtt	0,83 %
Byggnad	4,00 - 5,00 %
Balkonger	4,00 %
Fasader	3,33 - 4,00 %
El	2,00 - 4,00 %
Stamledningar Värme	2,50 %
Hissar	3,33 %
Yttertak	2,00 %
Fönster	5,00 %
Stomme och grund	0,83 %
Styr & övervakning	2,50 %
Markanläggningar	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 516 938	4 353 588
Årsavgifter övriga objekt	868 689	837 216
Hysesintäkter p-plats	12 600	16 800
Uppvärmning	177 144	170 808
Påminnelseavgift	300	240
Pantsättningsavgift	4 101	1 146
Överlåtelseavgift	5 880	2 866
Administrativ avgift	1 372	1 470
Vidarefakturerade kostnader	5 814	0
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Summa	5 592 836	5 384 133

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	24 573	9 029
Summa	24 573	9 029

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	63 000	82 211
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 065	25 972
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	35 154	1 688
Städning enligt avtal	115 056	96 008
Städning utöver avtal	4 927	8 253
Hissbesiktning	7 960	7 705
Brandskydd	45 073	62 395
Gårdkostnader	0	440
Gemensamma utrymmen	1 395	2 030
Sophantering	25 005	9 738
Snöröjning/sandning	27 019	82 394
Serviceavtal	48 909	105 797
Serviceavtal, hissar	10 248	0
Förbrukningsmaterial	4 758	2 646
Summa	391 568	487 275

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	41 098	29 865
Källarutrymmen	3 659	0
Sophantering/återvinning	0	256
Dörrar och lås/porttele	9 911	28 669
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 288
VVS	157 888	29 623
Värmeanläggning/undercentral	31 193	33 133
Ventilation	4 309	46 089
Elinstallationer	40 634	46 353
Hissar	17 676	1 880
Tak	1 213	0
Mark/gård/utemiljö	0	13 844
Vattenskada	110 855	10 247
Skador/klotter/skadegörelse	30 625	2 625
Summa	449 061	244 872

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	0	109 737
Mark/gård/utemiljö	94 925	0
Summa	94 925	109 737

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	119 096	109 503
Uppvärmning	1 019 001	1 014 807
Vatten	334 047	304 711
Sophämtning/renhållning	143 819	125 951
Grovsopor	15 715	33 920
Summa	1 631 678	1 588 892

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	145 442	179 928
Tomträttsavgäld	395 800	395 800
Kabel-TV	86 572	85 410
Bredband	76 380	76 380
Samfällighetsavgifter	13 844	0
Fastighetsskatt	207 358	196 055
Summa	925 396	933 573

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 055	15 224
Juridiska åtgärder	0	22 469
Inkassokostnader	523	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	4 952
Revisionsarvoden extern revisor	46 250	55 750
Styrelseomkostnader	6 911	1 265
Fritids och trivselkostnader	0	644
Föreningskostnader	28 302	19 399
Förvaltningsarvode enl avtal	163 592	146 968
Överlåtelsekostnad	10 290	4 012
Pantsättningskostnad	6 174	2 580
Övriga förvaltningsarvoden	25 395	0
Korttidsinventarier	0	9 945
Administration	7 402	8 858
Konsultkostnader	0	56 865
Bostadsrätterna Sverige	6 670	0
Summa	304 564	348 929

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	112 000
Löner till kollektivanst	0	4 500
Arbetsgivaravgifter	40 122	35 541
Summa	157 722	152 041

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 479 206	1 915 479
Summa	1 479 206	1 915 479

NOT 12, IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga im.tillgångar	28 084 000	28 084 000
Avskr. övriga im.tillgångar	-3 940 111	-3 707 011
Summa	24 143 889	24 376 989

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 442 494	69 442 494
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 442 494	69 442 494
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 722 270	-11 815 153
Årets avskrivning	-907 116	-907 117
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 629 386	-12 722 270
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 813 108	56 720 224
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 286 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	17 501 000	13 600 000
Summa	82 787 000	68 600 000

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 500 788	1 500 788
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 500 788	1 500 788
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 188 525	-1 068 873
Årets avskrivning	-119 652	-119 652
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 308 177	-1 188 525
Utgående restvärde enligt plan	192 611	312 263

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	667 350	667 350
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	667 350	667 350
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-638 330	-588 566
Årets avskrivning	-29 020	-49 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-667 350	-638 330
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	29 020

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 119	7 113
Transaktionskonto	1 801 347	1 470 619
Borgo räntekonto	1 058 391	1 069 985
Summa	2 871 858	2 547 717

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	50 346	23 330
Förutbet försäkr premier	49 264	46 914
Förutbet kabel-TV	21 858	21 643
Förutbet tomträttsavgäld	98 950	98 950
Förutbet bredband	19 095	19 095
Summa	239 513	209 932

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-12-01	2,39 %	11 123 732	11 123 732
Handelsbanken	2026-03-03	2,52 %	8 690 500	8 690 500
Handelsbanken	2026-12-01	2,44 %	9 840 984	9 840 984
Handelsbanken	2028-12-01	2,83 %	11 002 848	11 002 848
Handelsbanken	2027-12-01	2,66 %	9 293 185	9 293 185
Summa			49 951 249	49 951 249
Varav kortfristig del			29 655 216	38 827 517

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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	19 187	820
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	21 340	19 211
Uppl kostnad Städning entrepr	1 206	3 800
Uppl kostn el	11 933	10 658
Uppl kostnad Värme	138 347	132 390
Uppl kostnad Extern revisor	40 000	40 000
Uppl kostn räntor	100 807	117 740
Uppl kostn vatten	79 389	77 988
Uppl kostnad Sophämtning	41 284	26 212
Uppl kostnad arvoden	76 944	71 344
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 351	22 416
Förutbet hyror/avgifter	469 852	448 201
Summa	1 027 640	970 780

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

57 000 000

2024-12-31

57 000 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll skett.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

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

Anela Coso
Ordförande

Ana Caturic
Styrelseledamot

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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 15:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.05.2026 16:04

DOCUMENT ID:

rkx7_Mkr1Mx

ENVELOPE ID:

H1-uGk0kzg-rkx7_Mkr1Mx

DOCUMENT NAME:

Brf Kista Ängar 2, 769604-7120 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

22 pages

SHA-512:

f5cb30eb4cb005287f34766d47bde51af9906607fa5ec08
b9d5021f7318ab04d248e06e8dad996d6f38e808d36279
0d64c028e6d4e3a687f0136e1d03d9f94b7

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anela Coso anela.coso@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 12:27 25.05.2026 11:51	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. Karin Lovisa Petersson petersson.lovisa@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 12:39 25.05.2026 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.91.110
3. ANA CATURIC ana.caturic@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 12:48 22.05.2026 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.162.148
4. BRITT INGER SUNDQVIST AYDOGAN brittsundqvist59@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 12:59 25.05.2026 12:58	eID Low	Swedish BankID IP: 172.253.7.118
5. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 15:36 25.05.2026 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

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 2025.

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 2025 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 Standard 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.

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 Ångar 2 för år 2025 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 15:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.05.2026 16:04

DOCUMENT ID:

rkfOGJC1zg

ENVELOPE ID:

rJZdzJRkMg-rkfOGJC1zg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Kista Ängar 2 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

54f804c48936f69bf7b41e634ca17c8cc7af791f8c53b6a
bfe64b5095ccecde4cf6a2c7b2975ace63db6adc6c5df04
ad7760fb95754aee812c03a29832e4e03d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	25.05.2026 15:36	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	25.05.2026 15:35	Low	IP: 217.119.170.26

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed