

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kista Ängar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2015 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2009-07-20 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Koldings. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning 1, 4 och 5.

Styrelsen

Peter Cernvall	Ordförande
Per Hedman	Vice ordförande
David Widarsson	Sekreterare
Carita Harre	Ledamot
Berit Lindgren	Ledamot
David Adamachvili	Suppleant
Mats Hetting	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg
Bo Kjellberg
Juan-Carlos Romans

Auktoriserad revisor
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Kleberg Revision AB

Valberedning

Dzana Dzemic
Eeva-Kaarina Heikkinen
Juan-Carlos Romans

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kolding 5	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

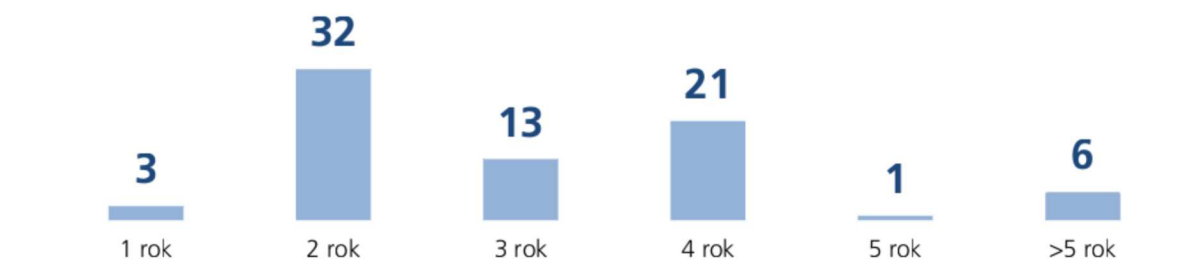
Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 792 m², varav 5 678 m² utgör lägenhetsyta och 114 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Murat socklar	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmegenomgång	2017	Byte av termostater och intrimning m.m

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Storholmen Förvaltning AB	Teknisk förvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning
Keab gruppen AB	Städning
Björntreprenad AB/Björn	Snöröjning
Pettersson Plåtslageri AB	Jouravtal takskottning
Kone Hissar	Hissavtal
Bredbandsbolaget	Bredband via fiber
ComHem	Kabel-TV
Fortum Markets AB/ Ellevio	El
Fortum Värme, AB	Fjärrvärme
Suez /Stockholm Vatten	Sophämtning
Cemi	Trädgårdsskötsel
Cupola	Brandskydd
Folkfilter AB	Serviceavtal filter

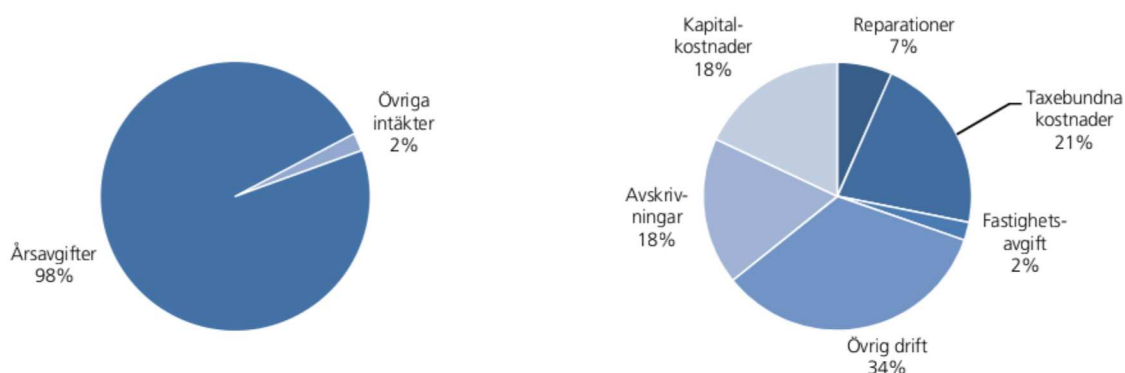
Föreningens ekonomi

Vi har en god ekonomi i föreningen tack vare bra leverantörsavtal samt föredömligt förhandlade lån med låga räntor.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 534 631	1 981 739
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 157 722	5 068 538
Finansiella intäkter	377	403
Minskning kortfristiga fordringar	33 045	16 273
Ökning av kortfristiga skulder	0	136 359
	5 191 144	5 221 573
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 305 386	2 871 083
Finansiella kostnader	917 335	1 440 542
Minskning av långfristiga skulder	933 522	357 057
Minskning av kortfristiga skulder	122 929	0
	5 279 172	4 668 682
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 446 603	2 534 631
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-88 028	552 892

*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 1 268 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

Framgångsrik upphandling av tre nya lån som återigen placerades hos Handelsbanken.

Genomgång och murning av samtliga socklar i föreningen.

Nya metallskenor på utsatta vindskydd.

Påbörjad genomgång av fjärrvärmesystemet med återställning till grundinställningar av vattenflödet, samt nya termostater till samtliga radiatorer i föreningen.

Borttagen sandlåda på gården som ersattes med en liten sandlåda som går att försluta.

Byte av bräddor på innergårdens bänkar.

Byte av samtliga filter bakom element och i spiskåpor, samt inventerat och skickat anmodan till samtliga medlemmar med spisfläktar.

Påbörjat stadgeändring för att modernisera och uppdatera befintliga stadgar.

Genomfört 2 städdagar och ett adventsfika.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	887	886	886	861
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 046	9 210	9 272	9 319
Elkostnad/m ² totalyta	18	18	19	20
Värmekostnad/m ² totalyta	127	142	139	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	23	20	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	158	254	299	340
Soliditet (%)	36	35	35	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	33	-145	-421	-441
Nettoomsättning (tkr)	5 148	5 045	5 045	4 892

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 678 m² bostäder och 114 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 997 000	0	0	9 997 000
Upplåtelseavgifter	18 877 000	0	0	18 877 000
Fond för yttre underhåll	1 237 664	141 950	-19 322	1 115 036
S:a bundet eget kapital	30 111 664	141 950	-19 322	29 989 036
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 036 208	-141 950	-125 812	-768 446
Årets resultat	32 928	32 928	145 134	-145 134
S:a ansamlad förlust	-1 003 280	-109 022	19 322	-913 580
S:a eget kapital	29 108 384	32 928	0	29 075 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	32 928
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-894 258
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-141 950
summa balanserat resultat	-1 003 280
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	36 938
att i ny räkning överförs	-966 342

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 147 867	5 045 055
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 855	23 483
Summa rörelseintäkter		5 157 722	5 068 538
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 888 348	-2 474 307
Övriga externa kostnader	Not 5	-305 370	-283 656
Personalkostnader	Not 6	-111 668	-113 120
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-902 450	-902 450
Summa rörelsekostnader		-4 207 836	-3 773 533
RÖRELSERESULTAT		949 887	1 295 005
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		377	403
Räntekostnader och liknande resultatposter		-917 335	-1 440 542
Summa finansiella poster		-916 958	-1 440 139
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		32 928	-145 134
ÅRETS RESULTAT		32 928	-145 134

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	78 930 189	79 817 339
Maskiner och inventarier	Not 9	0	15 300
Summa materiella anläggningstillgångar		78 930 189	79 832 639
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 930 189	79 832 639
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 310	2 142
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 447 184	5 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	76 585	148 714
Summa kortfristiga fordringar		1 532 079	156 105
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 037 584	2 534 631
Summa kassa och bank		1 037 584	2 534 631
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 569 663	2 690 736
SUMMA TILLGÅNGAR		81 499 852	82 523 375

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 874 000	28 874 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 237 664	1 115 036
Summa bundet eget kapital		30 111 664	29 989 036
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 036 208	-768 446
Årets resultat		32 928	-145 134
Summa fritt eget kapital		-1 003 280	-913 580
SUMMA EGET KAPITAL		29 108 384	29 075 456
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	50 851 004	51 896 782
Summa långfristiga skulder		50 851 004	51 896 782
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	512 000	399 744
Leverantörsskulder		255 234	131 276
Skatteskulder		9 481	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	763 749	1 020 116
Summa kortfristiga skulder		1 540 464	1 551 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 499 852	82 523 375

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	5 033 854	5 033 870
Hyresbortfall	-5 706	0
Hyror lokaler	17 471	11 185
Hyror förråd	225	0
Serviceavgifter	84 031	0
Överlåtelse/pantsättning	17 982	0
Öresutjämning	10	0
	5 147 867	5 045 055

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	8 277	0
Överlåtelse/pantsättning	0	22 463
Fakturerade kostnader	0	1 080
Övriga intäkter	1 578	-60
	9 855	23 483

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	145 787	145 486
	Fastighetsskötsel beställning	45 122	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	124 019	77 759
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 330	0
	Snöröjning/sandning	116 903	56 542
	Städning entreprenad	89 969	98 148
	Städning enligt beställning	0	18 750
	Hissbesiktning	12 042	0
	Myndighetstillsyn	6 081	7 083
	Bevakning	0	2 995
	Garage	64 472	0
	Serviceavtal	98 257	0
	Förbrukningsmateriel	5 260	4 710
	Brandskydd	4 631	0
	Fordon	26 255	0
		751 128	411 473
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 457	0
	Hyreslägenheter	0	2 038
	Gemensamma utrymmen	0	71 166
	Tvättstuga	6 481	6 964
	Entré/trapphus	38 750	0
	Lås	15 836	0
	VVS	5 454	0
	Värmeanläggning/undercentral	42 120	12 853
	Ventilation	118 537	3 636
	Elinstallationer	2 420	0
	Hiss	0	7 526
	Huskropp utvändigt	1 950	0
	Fasad	8 125	0
	Balkonger/altaner	30 125	0
	Mark/gård/utemiljö	0	13 001
	Vattenskada	59 862	0
		335 117	117 184
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	7 188
	Gemensamma utrymmen	0	15 488
	Tvättstuga	0	33 650
	Hiss	0	95 583
	Fasad	36 938	0
	Mark/gård/utemiljö	0	9 375
		36 938	161 284
	Taxebundna kostnader		
	El	106 129	108 475
	Värme	732 972	842 637
	Vatten	132 637	135 999
	Sophämtning/renhållning	78 038	71 601
	Grovsopor	46 936	37 604
		1 096 712	1 196 316
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 638	37 404
	Självriskskador	0	17 750
	Tomträttsavgäld	420 000	336 000
	Kabel-TV	76 487	59 592
	Övriga fastighetskostnader	0	42 356
		559 125	493 102

Not 4	FORTSÄTTNING	2016	2015
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	109 328	94 948
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 888 348	2 474 307
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Lokalhyra	0	3 281
	Kreditupplysning	1 625	0
	Tele- och datakommunikation	7 920	7 290
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Inkassering avgift/hyra	1 577	0
	Revisionsarvode extern revisor	8 063	22 375
	Föreningskostnader	36 062	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 175
	Förvaltningsarvode	136 437	114 694
	Förvaltningsarvoden övriga	65 218	59 116
	Administration	5 172	5 028
	Korttidsinventarier	0	9 959
	Konsultarvode	25 796	30 288
	Övriga driftskostnader	0	29 450
		305 370	283 656
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 600	89 000
	Sociala kostnader	23 068	24 120
		111 668	113 120
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	880 000	880 000
	Förbättringar	7 150	7 150
	Maskiner	15 300	0
	Inventarier	0	15 300
		902 450	902 450

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	88 071 499	88 071 499
	Utgående anskaffningsvärde	88 071 499	88 071 499
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 254 160	-7 367 010
	Årets avskrivningar enligt plan	-887 150	-887 150
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 141 310	-8 254 160
	Planenligt restvärde vid årets slut	78 930 189	79 817 339
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	57 296 000	51 048 000
	Taxeringsvärde mark	18 200 000	14 000 000
		75 496 000	65 048 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	74 200 000	65 000 000
	Lokaler	1 296 000	48 000
		75 496 000	65 048 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	153 000	153 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	153 000	153 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-137 700	-122 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 300	-15 300
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-153 000	-137 700
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	15 300
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	426	350
	Skattefordran	0	4 899
	Klientmedel hos SBC	1 409 019	0
	Fordringar	37 739	0
		1 447 184	5 249

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2016-12-31	2015-12-31
Kabel-TV/Bredband		0	15 236
Försäkring		0	22 422
Förvaltningsarvode		0	27 056
Tomträttsavgäld		0	84 000
Upplupna serviceintäkter		76 585	0
		76 585	148 714

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början		1 115 036	1 208 781
Reservering enligt stadgar		141 950	141 962
Reservering enligt stämmobeslut		141 962	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-161 284	-235 707
Vid årets slut		1 237 664	1 115 036

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	4,380 %	5 255 728	5 344 232	2017-01-30
Handelsbanken	2,340 %	9 395 301	9 564 368	2018-10-30
Handelsbanken	1,410 %	5 230 537	5 324 418	2019-01-30
Handelsbanken	0,900 %	5 257 361	5 344 230	2018-01-30
Handelsbanken	1,820 %	6 084 404	6 193 611	2020-01-30
Handelsbanken	1,000 %	6 893 173	7 033 849	2019-10-30
Handelsbanken	0,500 %	6 635 211	6 745 697	2017-09-01
Handelsbanken	0,900 %	6 611 289	6 746 121	3 mån
Summa skulder till kreditinstitut		51 363 004	52 296 526	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-512 000	-399 744	
		50 851 004	51 896 782	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 803 004 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	59 400 000	59 400 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutföra värmegenomgången med injusteringar och termostatbyten

Uppsättande av hörnlistor i trapphusen

Byta ut släplistor under portarna

Plantera om rabatterna på innergården

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

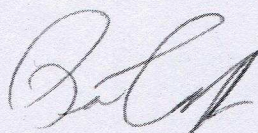
2016-12-31

2015-12-31

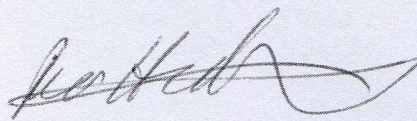
Arvoden	27 100	27 500
Sociala avgifter	8 400	10 000
Ränta	132 502	241 686
Förutbetalda avgifter & hyror	557 515	553 220
Revisionsarvode	0	10 000
Fjärrvärme	0	121 027
Städning	0	8 179
El	0	10 767
Vatten	0	31 965
Sophämtning	0	5 772
Fastighetsskötsel entreprenad	20 140	0
Garage	18 092	0
	763 749	1 020 116

Styrelsens underskrifter

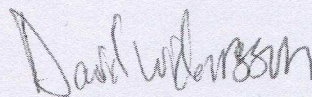
KISTA den 11 / 4 2017



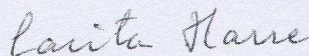
Peter Cernvall
Ordförande



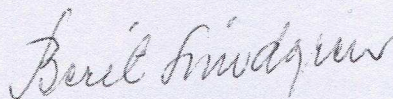
Per Hedman
Vice ordförande



David Widarsson
Sekreterare

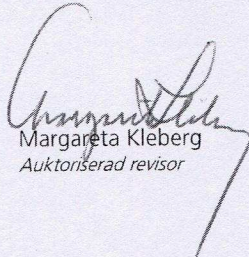


Carita Harre
Ledamot

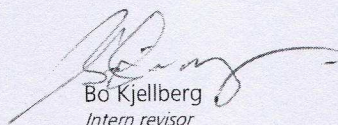


Berit Lindgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2017



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Bo Kjellberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Kista Ängar

org.nr 769603-8137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kista Ängar för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Lekmannarevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Läkmanarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Kista Ängar för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

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:

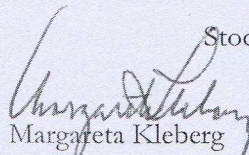
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

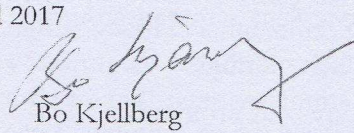
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 mitt 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 25 april 2017


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Bo Kjellberg
Lekmannarevisor