



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kista Ängar

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kista Ängar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2035.
- 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 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.

Styrelsen

Peter Cernvall	Ledamot	Ordförande
Carita Harre	Ledamot	
Per Hedman	Ledamot	Vice Ordförande
David Widarsson	Ledamot	Sekreterare
Berit Öhrbom	Ledamot	
David Adamachvili	Suppleant	
Mats Hätting	Suppleant	Avgick vid stämman 2017
Fotini Michailidou	Suppleant	Invald vid stämman 2017

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
Bo Kjellberg	Ordinarie Intern	
Juan-Carlos Romans	Suppleant Intern	

Valberedning

Ninel Barrios Pizarro
Dzana Dzemic
Juan-Carlos Romans

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

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

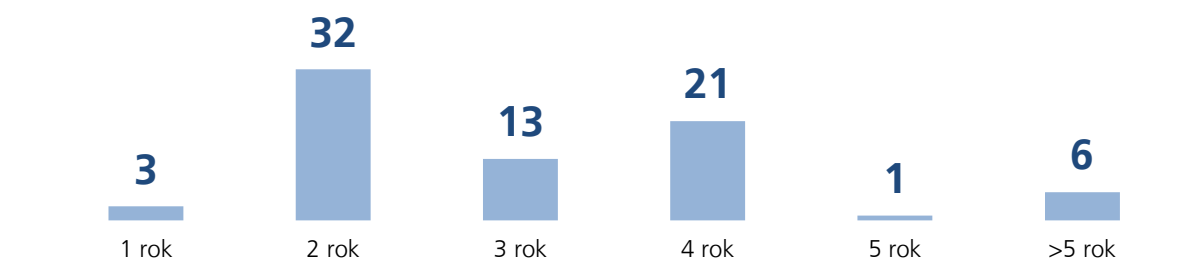
Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1999.

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 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandsläckare i soprum	2017	Installerat brandsläckare i samtliga soprum
Rensning av hänggrännor	2017	Även, stuprör och dagvattensilar
Värmeegenomgång	2017	Byte av termostater och intrimning m.m
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hörnlistor i trapphusen	2018	Samtliga 24h armaturer i trapphusen byts till LED
Byte till LED armaturer	2018	
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	2018	
Släplister på entréportar	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
Storholmen Förvaltning AB	Teknisk förvaltning
Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Keab gruppen AB	Städning
Björnentreprenad AB/Björn	Snöröjning
Pettersson Plåtslageri AB	
Kone Hissar	Hissavtal
Bredbandsbolaget	Bredband via fiber
ComHem	Kabel-TV
Fortum Markets AB/ Ellevio	El
Fortum Värme, AB	Fjärrvärme
Suez /Stockholm Vatten	Sophämtning
Brandkontoret	Försäkring
BDO Mälardalen	Revision
Cupola Stockholm	SBA (Brand)
Finopti	Lån och ekonomisk rådgivning

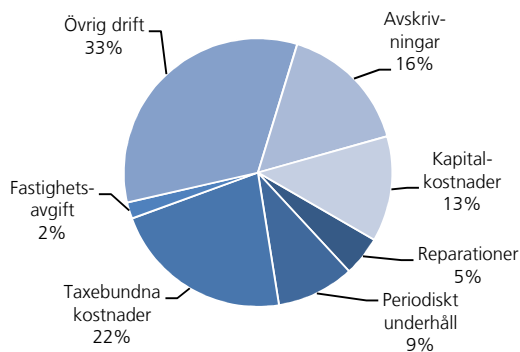
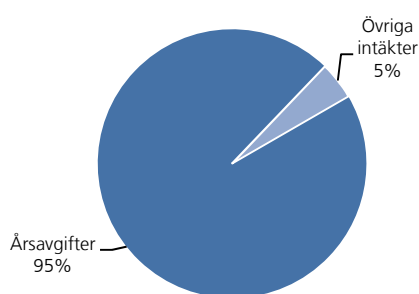
Föreningens ekonomi

Ekonomi i Kista Ängar ser bra ut. Vi strävar ständigt med att förbättra avtal och leverantörer för att hålla kostnaderna nere. Tack vare framgångsrika upphandlingar av lån de sista åren ligger vi på en bra räntenivå. För att fortsatt hålla kostnaderna på en rimlig nivå kommer vi att genomföra en förändring av uppvärmningen. Vi kommer att ersätta det mesta av fjärrvärmens med bergvärme.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 446 603	2 534 631
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 288 406	5 157 722
Finansiella intäkter	873	377
Minskning kortfristiga fordringar	58 982	33 045
	5 348 262	5 191 144
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 973 666	3 305 386
Finansiella kostnader	704 686	917 335
Minskning av långfristiga skulder	578 715	933 522
Minskning av kortfristiga skulder	402 001	122 929
	5 659 068	5 279 172
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 135 796	2 446 603
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-310 807	-88 028

*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 1 315 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

Året 2017 har varit ett väldigt händelserikt år med fokus på bra avtal med rätt leverantörer. Vi har även lagt mycket energi på löpande underhåll, miljö och långsiktighet.

Under våren 2017 tecknades avtal med Stockholms stad gällande hämtning av organiskt avfall. Vi har nu hämtning av vårt matavfall två gånger i veckan.

Sedan den 1 januari 2017 har samtliga medlemmar gratis bredband via fiber ifrån Bredbandsbolaget. Tecknas personligen av varje medlem genom att ansluta sig till vår gruppanslutning.

Vår nya städleverantör KEAB gruppen tog över efter årsskiftet och städar nu varje vecka med utökat ansvar för tvättstugor och trapphus.

Byte av samtliga termostater och injustering av vattentryck till originalvärden genomfördes under våren. Även utbyte och intrimning av centrala ventiler och fjärrvärmecentral utfördes av AB Energiekonomi.

Samtliga årsredovisningar sedan föreningens start år 1999 scannades in och ligger nu på vår hemsida under "Mäklarinformation"

Klätterföretaget Rope Access rensade samtliga hängrännor och stuprör med silar i föreningen. Det märktes stor skillnad emellan sydläge och norrläge men samtliga hängrännor är i gott skick.

Vår revisionsbyrå Klebergs blev uppköpta av BDO Mälardalen och nytt avtal skrevs under.

Upphandling av försäkringsbolag genomfördes och Brandkontoret fick fortsatt förtroende med nytt avtal. Det är fortfarande viktigt att varje medlem tecknar eget tillägg för bostadsrätt, så kallat bostadsrättstillägg. Detta var inte ekonomiskt försvarbart att få med i avtalet.

Ny skottkärra och nya bord köptes in till trädgårdsförrådet. Även en pirra finns nu i föreningens ägo.

Vi har fortsatt försökt kämpa med otillåtet installerade spisfläktar. En anmodan skickades ut till samtliga medlemmar med felaktiga installationer, men ett fåtal kvarstår än att åtgärda. Detta måste åtgärdas 2018 innan vi genomför den obligatoriska ventilationskontrollen.

Ett antal lån upphandlades framgångsrikt av vår samarbetspartner Finopti. Förfrågan gick ut till 6 olika banker, men vi lyckades pressa Handelsbanken till att fortsatt tillhandahålla samtliga lån i föreningen. Vi har fördelat sluttiden på våra 9 lån över 6 år framåt för att sprida riskerna så mycket som möjligt.

Vi genomförde 2 föreningsdagar där vi städade, rensade och gjorde fint i hela föreningen. Vi har nu smultron som växer på solsidan av vårt stora cykelförråd. "Månrabatten" rensades helt för att under 2018 kunna plantera massor med blommor enligt ett förslag från en anlitad trädgårdsarkitekt.

Efter en framgångsrik upphandling av våra avtal gällande ekonomisk och teknisk förvaltning fick Storholmen fortsatt förtroende för den tekniska förvaltningen. Den ekonomiska förvaltningen avslutas med SBC och tas även den över av Storholmen Förvaltning AB. Beslutet grundades både ur ett ekonomiskt perspektiv och ur ett smidighetsperspektiv då det blir enklare både för styrelsen och för medlemmarna med en förvaltare att vända sig till.

Vi har nu registrerat oss på "Allabrf.se" för att uppdatera informationen och för att höja vår ekonomiska rating.

Beslut togs på att justera priserna på samtliga parkeringsplatser. Detta kommer att ske från kvartal 2 2018 för att täcka hyran som vi betalar till Atrium Ljungberg. Anledningen till behovet av höjning är att Atrium Ljungberg årligen shablonhöjer hyrorna föreningen måste betala. Målet är att föreningens inkomster från parkeringen skall motsvara kostnaderna för hyran av parkeringarna.

Vi har beslutat och godkänt en offert ifrån Gustrings El gällande utbyte av samtliga 22 armaturer i trapphusen som lyser dygnet runt. Bytet kommer att ske under januari 2018. De nya armaturerna har LED belysning som drar mycket mindre el och blir mycket billigare i underhåll. Vi planerar även att byta ut samtliga utomhusarmaturer under 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	887	887	886	886
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 944	9 046	9 210	9 272
Elkostnad/m ² totalyta	22	18	18	19
Värmekostnad/m ² totalyta	144	127	142	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	23	23	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	122	158	254	299
Soliditet (%)	36	36	35	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-276	33	-145	-421
Nettoomsättning (tkr)	5 188	5 148	5 045	5 045

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	1 427 214	226 488	-36 938	1 237 664
S:a bundet eget kapital	30 301 214	226 488	-36 938	30 111 664
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 192 830	-226 488	69 866	-1 036 208
Årets resultat	-276 223	-276 223	-32 928	32 928
S:a ansamlad förlust	-1 469 052	-502 711	36 938	-1 003 280
S:a eget kapital	28 832 162	-276 223	0	29 108 384

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-276 223
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-966 342
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 488
summa balanserat resultat	-1 469 053

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	521 809
att i ny räkning överförs	-947 244

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 188 088	5 147 867
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 319	9 855
Summa rörelseintäkter		5 288 406	5 157 722
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 592 630	-2 888 348
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 435	-305 370
Personalkostnader	Not 6	-114 601	-111 668
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-887 150	-902 450
Summa rörelsekostnader		-4 860 816	-4 207 836
RÖRELSERESULTAT		427 590	949 887
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		873	377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-704 686	-917 335
Summa finansiella poster		-703 813	-916 958
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-276 223	32 928
ÅRETS RESULTAT		-276 223	32 928

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	78 043 039	78 930 189
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		78 043 039	78 930 189
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 043 039	78 930 189
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		29 569	8 310
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	824 221	1 447 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	26 515	76 585
Summa kortfristiga fordringar		880 305	1 532 079
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 319 570	1 037 584
Summa kassa och bank		1 319 570	1 037 584
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 199 874	2 569 663
SUMMA TILLGÅNGAR		80 242 913	81 499 852

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 874 000	28 874 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 427 214	1 237 664
Summa bundet eget kapital		30 301 214	30 111 664
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 192 830	-1 036 208
Årets resultat		-276 223	32 928
Summa fritt eget kapital		-1 469 052	-1 003 280
SUMMA EGET KAPITAL		28 832 162	29 108 384
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	50 384 289	50 851 004
Summa långfristiga skulder		50 384 289	50 851 004
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	400 000	512 000
Leverantörsskulder		170 235	255 234
Skatteskulder		13 457	9 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	442 771	763 749
Summa kortfristiga skulder		1 026 463	1 540 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 242 913	81 499 852

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Maskiner	Fullt avskriven	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	5 033 820	5 033 854
Hysesbortfall	0	-5 706
Hyrer lokaler	12 640	17 471
Hyrer förråd	2 580	225
Serviceavgifter	116 685	84 031
Överlåtelse/pantsättning	22 315	17 982
Öresutjämning	48	10
	5 188 088	5 147 867

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	94 981	8 277
Övriga intäkter	5 338	1 578
	100 319	9 855

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	166 181	145 787
	Fastighetsskötsel beställning	72 148	45 122
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	94 077	124 019
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 269	12 330
	Snöröjning/sandning	115 368	116 903
	Städning entreprenad	106 968	89 969
	Hissbesiktning	7 396	12 042
	Myndighetstillsyn	0	6 081
	Garage	52 538	64 472
	Serviceavtal	124 228	98 257
	Förbrukningsmateriel	3 974	5 260
	Brandskydd	75 231	4 631
	Fordon	0	26 255
		830 378	751 128
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 457
	Brf Lägenheter	22 832	0
	Tvättstuga	4 872	6 481
	Sophantering/återvinning	562	0
	Entré/trapphus	7 938	38 750
	Lås	1 524	15 836
	VVS	35 717	5 454
	Värmeanläggning/undercentral	0	42 120
	Ventilation	38 135	118 537
	Elinstallationer	2 532	2 420
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 688	0
	Hiss	4 398	0
	Huskropp utvändigt	0	1 950
	Tak	24 442	0
	Fasad	0	8 125
	Balkonger/altaner	4 713	30 125
	Skador/klotter/skadegörelse	2 528	0
	Vattenskada	115 066	59 862
		266 945	335 117
	Periodiskt underhåll		
	VVS	376 875	0
	Värmeanläggning	144 934	0
	Fasad	0	36 938
		521 809	36 938
	Taxebundna kostnader		
	El	126 372	106 129
	Värme	836 578	732 972
	Vatten	126 436	132 637
	Sophämtning/renhållning	117 426	78 038
	Grovsopor	14 312	46 936
		1 221 124	1 096 712
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 965	62 638
	Självrisk	44 800	0
	Tomträttsavgäld	336 000	420 000
	Kabel-TV	62 430	76 487
	Bredband	154 280	0
		639 475	559 125
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	112 900	109 328
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 592 630	2 888 348

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 143	1 625
	Tele- och datakommunikation	9 564	7 920
	Juridiska åtgärder	4 875	17 500
	Inkassering avgift/hyra	0	1 577
	Hyresförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 619	8 063
	Föreningskostnader	17 003	36 062
	Förvaltningsarvode	84 639	136 437
	Förvaltningsarvoden övriga	44 492	65 218
	Administration	3 145	5 172
	Konsultarvode	81 953	25 796
		266 435	305 370
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 600	88 600
	Sociala kostnader	25 001	23 068
		114 601	111 668
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	880 000	880 000
	Förbättringar	7 150	7 150
	Maskiner	0	15 300
		887 150	902 450

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-9 141 310	-8 254 160
	Årets avskrivningar enligt plan	-887 150	-887 150
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 028 460	-9 141 310
	Planenligt restvärde vid årets slut	78 043 039	78 930 189
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	51 048 000	51 048 000
	Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
		65 048 000	65 048 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 000 000	65 000 000
	Lokaler	48 000	48 000
		65 048 000	65 048 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-153 000	-137 700
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-15 300
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-153 000	-153 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	801	426
	Klientmedel hos SBC	816 227	1 409 019
	Fordringar	7 193	37 739
		824 221	1 447 184
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna serviceintäkter	26 515	76 585
		26 515	76 585

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 237 664	1 115 036
	Reservering enligt stadgar	226 488	141 950
	Reservering enligt stämmobeslut	0	141 962
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-36 938	-161 284
	Vid årets slut	1 427 214	1 237 664

Not 13		SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,580 %	5 228 496	5 255 728	2022-01-30
Handelsbanken	2,340 %	9 196 996	9 395 301	2018-10-30
Handelsbanken	1,410 %	5 119 714	5 230 537	2019-01-30
Handelsbanken	0,900 %	5 230 674	5 257 361	2018-01-30
Handelsbanken	1,820 %	5 903 202	6 084 404	2020-01-30
Handelsbanken	1,000 %	6 858 707	6 893 173	2019-10-30
Handelsbanken	0,470 %	6 635 211	6 635 211	2018-09-03
Handelsbanken	1,320 %	6 611 289	6 611 289	2022-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		50 784 289	51 363 004	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-512 000	
		50 384 289	50 851 004	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 784 289 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	59 400 000	59 400 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	28 100	27 100
	Sociala avgifter	8 830	8 400
	Ränta	108 969	132 502
	Avgifter och hyror	286 018	557 515
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	20 140
	Garage	10 854	18 092
		442 771	763 749

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Även 2018 kommer att bli ett händelserikt år med många spännande projekt

Förutom de saker som redan påbörjats så planerar vi som sagt att installera bergvärme, bona golven, sätta upp kantlister i trapphusen, installera en vattenkastare emot båtparken och byta ut släplister på samtliga portar. Vi kommer även att se över belysningen utomhus för att öka säkerheten och för att byta ut samtliga armaturer till LED.

Sedan får vi se om det finns utrymme i ekonomi och tid för att även byta ut gruset på gården, genomföra stamspolning och att renovera eller byta ut koddosorna till samtliga portar.

Styrelsens underskrifter

KISTA den 28 / 3 2018



Peter Cernvall
Ledamot

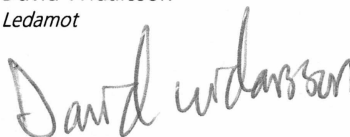


Carita Harre
Ledamot



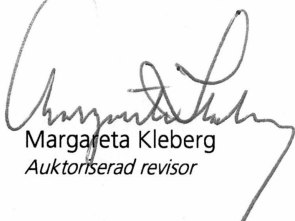
Per Hedman
Ledamot

David Widarsson
Ledamot

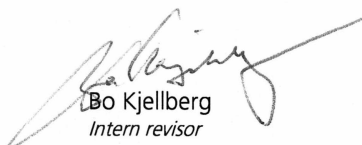


Berit Öhrbom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2018



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Bo Kjellberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kista Ängar
Org.nr. 769603-8137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar för år 2017.

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 2017 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.

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 "Den förtroendevalde revisorns 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 att utföra 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns 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 för Bostadsrättsföreningen Kista Ångar för år 2017 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. 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. 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 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 och övriga valda revisorers 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 16 april 2018


Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor


Bo Kjellberg

Förtroendevald revisor