

Styrelsen för BRF Kista Ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

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 reviderad 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
Fotini Michailidou	Ledamot	
David Adamachvili	Suppleant	
Radan Banjac	Suppleant	Invalid vid stämman 2018

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	

X

Valberedning

Sarah Hedman
Maj Thoren
Christos Amanatidis

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

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 Bergvärme (sedan oktober 2018, dessförinnan 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:

1 rok	3 st
2 rok	32 st
3 rok	13 st
4 rok	21 st
5 rok	1 st
6 rok	6 st

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. X

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av Bergvärme	2018	All uppvärmning går nu på bergvärme sedan oktober 2018
Utökning av elservis	2018	Fördubblad elkapacitet inför bergvärme
Ombyggnad av "pannrum"	2018	Utökad area för att rymma bergvärme
Byte till LED armaturer	2018	Samtliga 24h armaturer i trapphusen
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	2018	
Släplister på entréportar	2018	
Omplantering av månrabatten	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hörnlistor i trapphusen	2019	
Nya LED armaturer på samtliga uteplatser	2019	
Energibesiktning	2019	Lagstadgad

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Leverantör	Avtal
Storholmen Förvaltning AB	Teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning
Folkfilter	Byte av elementfilter
Keab gruppen AB	Städning
Björneentreprenad AB/	Snöröjning
Björn Petterson	
Plåtslageri AB	
Kone Hissar	Hissavtal
Bredbandsbolaget	Bredband via fiber
ComHem	Kabel-TV
Fortum Markets AB/Ellevio	El
Fortum Värme AB/Exergi	Fjärrvärme
Suez/Stockholm vatten	Sophämtning
Brandkontoret	Försäkring
BDO Mälardalen	Revision
Cupola Stockholm	SBA (Brand)
Finopti	Lån och ekonomisk

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 har vi genomfört en förändring av uppvärmningen. Vi har ersatt det mesta av fjärrvärmen med bergvärme.

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.

X

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2018 har varit ett väldigt händelserikt år med fokus på installation av bergvärmarna. Vi har även lagt mycket energi på löpande underhåll, miljö och långsiktighet. OVK, obligatorisk ventilationskontroll genomfördes och godkändes av Franska Bukten AB.

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. "Månrabatten" rensades helt planterades sedan om med massor med blommor och buskar enligt ett förslag från en anlitad trädgårdsarkitekt.

Vi startade framgångsrikt upp den ekonomiska förvaltningen med Storholmen AB efter föregående års förhandling och avtalsskrivande. 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 justerade priserna på samtliga parkeringsplatser. Detta för att täcka hyran som vi betalar till Atrium Ljungberg. Anledningen till behovet av höjning är att Atrium Ljungberg årligen schablonhöjer hyrorna föreningen måste betala. Målet är att föreningens inkomster från parkeringen skall motsvara kostnaderna för hyran av parkeringarna.

Vi bytte ut samtliga 24h armaturer i trappuppgångarna, och vissa utomhusarmaturer, till LED med hjälp av Gustrings EL. De nya armaturerna har LED belysning som drar mycket mindre el och blir mycket billigare i underhåll. Vi planerar även att byta ut resterande utomhusarmaturer samt installera nya armaturer på samtliga uteplatser 2019.

I samband med installation av Bergvärme i föreningen byggde vi om och ut pannrummet samt fördubblade elservisen.

Släplisterna byttes ut på samtliga entréportar i föreningen.

Förändring av likvida medel	2018	2017
Likvida medel vid årets början	2 135 796	2 446 603
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	5 203 348	5 288 406
Finansiella intäkter	466	873
Minskning av kortfristiga fordringar	0	58 982
Ökning av kortfristiga skulder	412 187	0
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	3 266 069	0
	8 882 070	5 348 261
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-8 119 900	-3 973 666
Finansiella kostnader	-745 470	-704 686
Ökning av kortfristiga fordringar	-204 008	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	0	-578 715
Minskning av kortfristiga skulder	0	-402 001
	-9 069 378	-5 659 068
Likvida medel vid årets slut*	1 948 488	2 135 796
Årets förändring av likvida medel	-187 308	-310 807

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

X

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	892	887	887	886	886
Lån/kvm bostadsyta (kr)	9 519	8 944	9 046	9 210	9 272
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	50	22	18	18	19
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	130	144	127	142	139
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	16	22	23	23	20
Kapitalkostnad/kvm totalyta (kr)	129	122	158	254	299
Soliditet (%)	30,6	35,9	35,7	35,0	35,0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 549	-276	33	-145	-421
Nettoomsättning (tkr)	5 109	5 188	5 148	5 045	5 045

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5678 kvm bostäder, 114 kvm lokaler och totalt 5792 kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 997 000	18 877 000	1 427 214	-1 192 830	-276 223	28 832 161
lanspråkstagande av yttre fond			-521 809	521 809		0
Disposition av föregående års resultat:				-276 223	276 223	0
Årets resultat					-5 686	-5 686
Belopp vid årets utgång	9 997 000	18 877 000	905 405	-947 244	-5 686	28 826 475

Förslag till behandling av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-947 243
Årets resultat	-5 686
	-952 929

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	141 963
I ny räkning överföres	-1 094 892
	-952 929

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 109 062	5 188 088
Övriga rörelseintäkter	3	94 186	100 318
Summa rörelseintäkter		5 203 248	5 288 406
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 147 480	-3 592 630
Övriga externa kostnader	5	-352 149	-266 435
Personalkostnader	6	-77 151	-114 601
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-887 150	-887 150
Summa rörelsekostnader		-4 463 930	-4 860 816
Rörelseresultat		739 318	427 590
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		466	873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-745 470	-704 686
Summa finansiella poster		-745 004	-703 813
Resultat efter finansiella poster		-5 686	-276 223
Resultat före skatt		-5 686	-276 223
Årets resultat		-5 686	-276 223

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	81 699 009	78 043 039
Maskiner och inventarier	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		81 699 009	78 043 039
Summa anläggningstillgångar		81 699 009	78 043 039
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		106 664	29 569
Övriga fordringar	10	3 651	824 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	157 673	26 515
Summa kortfristiga fordringar		267 988	880 305
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 948 488	1 319 570
Summa kassa och bank		1 948 488	1 319 570
Summa omsättningstillgångar		2 216 476	2 199 875
SUMMA TILLGÅNGAR		83 915 485	80 242 914 ✓

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 874 000	28 874 000
Fond för yttre underhåll	12	905 405	1 427 214
Summa bundet eget kapital		29 779 405	30 301 214
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-947 243	-1 192 830
Årets resultat		-5 686	-276 223
Summa fritt eget kapital		-952 929	-1 469 053
Summa eget kapital		28 826 476	28 832 161
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	54 050 358	50 784 289
Summa långfristiga skulder		54 050 358	50 784 289
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		432 759	170 235
Skatteskulder		8 721	13 457
Övriga skulder		632	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	596 539	442 772
Summa kortfristiga skulder		1 038 651	626 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 915 485	80 242 914 ✓

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

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

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	5 063 636	5 033 820
Hysesbortfall	-23 296	0
Hyror lokaler	30 829	12 640
Hyror förråd	0	2 580
Serviceavgifter	26 515	116 685
Överlåtelse och pantsättning	11 379	22 315
Öresutjämning	-1	48
	5 109 062	5 188 088

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	94 981
Övriga intäkter	94 186	5 338
	94 186	100 319

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel entreprenad	169 324	166 181
Fastighetsskötsel beställning	81 902	72 148
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	94 077
Fastighetsskötsel gård beställning	140 840	12 269
Markskötsel	72 649	0
Snöröjning/sandning	142 515	115 368
Städning	123 743	106 968
Hissbesiktning	7 429	7 396
OVK	48 125	0
Reparation Varmgarage	0	52 538
Reparation Kallgarage	-10 854	0
Serviceavtal	105 452	124 228
Förbrukningsmaterial	62 120	3 974
Skadebesiktning	24 081	0
Bevakning, jour	3 840	0
Brandskydd	21 151	75 231
Reparation Fastighet förbättringar	4 708	0
Reparation Brf Lägenheter	0	22 832
Reparation Tvättstuga	12 356	4 872
Reparation Sophantering/återvinning	0	562
Reparation Entré/trapphus	19 750	7 938
Reparation Lås	27 852	1 524
Reparation VVS	28 467	35 716
Reparation Värmeanläggning/undercentral	39 662	0
Reparation Ventilation	0	38 135
Reparation Elinstallationer	64 313	2 532
Reparation Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 688
Reparation Hiss	-2 199	* 4 398
Reparation Huskropp utvändigt		0
Reparation Fasad och tak	23 681	24 442
Reparation Fönster och dörrar	20 700	0
Reparation Balkonger/altaner	0	4 713
Reparation Skador/klotter/skadegörelse	0	2 528
Reparation Vattenskada	24 817	115 066
Underhåll VVS	4 652	376 875
Underhåll Värmeanläggning	0	144 934
Underhåll Fasad och tak	8 450	0
Underhåll Gemensamma utrymmen	12 094	0
Underhåll Brand- och säkerhetsinstallation	5 894	0
Underhåll Elinstallationer	34 666	0
Underhåll Fönster och dörrar	49 938	0
Underhåll Portar/trapphus	42 500	0
Underhåll Parkeringsplatser	9 297	0
El	287 199	126 372
El nätavgift och installation	23 569	0

Värme	753 176	836 578
Vatten	90 960	126 436
Sophantering/renhållning	59 510	117 426
Grovsopor	15 956	14 312
Försäkring	17 485	41 965
Självrisk	0	44 800
Tomträttsavgäld	168 000	336 000
Arrendeavgifter	29 261	0
Kabel-TV	47 377	62 430
Bredband	101 870	154 280
Överlåtelse- och pantavgift	14 226	0
Fastighetsskatt och avgift	114 976	112 900
	3 147 480	3 592 632

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Kreditupplysning	1 400	2 143
Tele- och datakommunikation	9 532	9 564
Juridiska åtgärder	0	4 875
Inkassering avgift/hyra	1 091	0
Hysesförluster	0	2
Revisionsarvode extern revisor	25 875	18 619
Föreningskostnader	19 057	17 003
Förvaltningsarvode ekonomisk	82 625	84 639
Förvaltningsarvode teknisk	22 754	0
Förvaltningsarvode drift	45 331	0
Förvaltningsarvoden övriga	126 029	44 492
Arvoden	0	3 145
Konsultarvode	14 969	81 953
Bankkostnader	2 886	0
Avgift bolagsverket	600	0
	352 149	266 435

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2018	2017
Styrelse- och internrevisorsarvoden	61 497	89 600
Sociala avgifter	15 654	25 001
	77 151	114 601

[Handwritten signature]

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnad	880 000	880 000
Förbättringar	7 150	7 150
	887 150	887 150

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 071 499	88 071 499
Aktivering bergvärme	4 543 120	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 614 619	88 071 499
Ingående avskrivningar	-10 028 460	-9 141 310
Årets avskrivningar	-887 150	-887 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 915 610	-10 028 460
Utgående redovisat värde	81 699 009	78 043 039
Taxeringsvärden byggnader	51 048 000	51 048 000
Taxeringsvärden mark	14 000 000	14 000 000
	65 048 000	65 048 000
Taxeringsvärde bostäder	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde lokaler	48 000	48 000
	65 048 000	65 048 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	153 000	153 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 000	153 000
Ingående avskrivningar	-153 000	-153 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 000	-153 000
Utgående redovisat värde	0	0

0
✓

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	3 651	801
Klientmedel hos SBC	0	816 227
Fodringar	0	7 193
	3 651	824 221

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	157 673	26 515
	157 673	26 515

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 427 214	1 237 664
lanspråkstagande	-521 809	-36 938
	905 405	1 200 726

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken	1,58	2022-01-30	5 228 496	5 228 496
Handelsbanken	0,47	2019-10-30	8 996 996	9 196 996
Handelsbanken	1,41	2019-01-30	5 007 714	5 119 714
Handelsbanken	0,59	2019-01-30	5 191 443	5 230 674
Handelsbanken	1,82	2020-01-30	5 703 202	5 903 202
Handelsbanken	1,00	2019-10-30	6 858 707	6 858 707
Handelsbanken	0,47	2019-09-03	6 618 623	6 635 211
Handelsbanken	1,32	2022-12-01	6 545 177	6 611 289
Handelsbanken	1,32	2019-06-03	3 900 000	0
			54 050 358	50 784 289
Kortfristig del av långfristig skuld			-734 171	-21 574 881

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51,5 mkr.

X

Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	59 400 000	59 400 000
	59 400 000	59 400 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	0	28 100
Sociala avgifter	0	8 830
Ränta	77 389	108 969
Avgifter och hyror	396 116	286 018
Övriga interimsskulder	123 034	10 854
	596 539	442 771

Kista
2019 - 05-04

Peter Cernvall



David Widarsson



Carita Harre



Per Hedman



Fotini Michailidou



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05-06



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 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 2018 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 6 maj 2019



Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Bo Kjellberg

Förtroendevald revisor