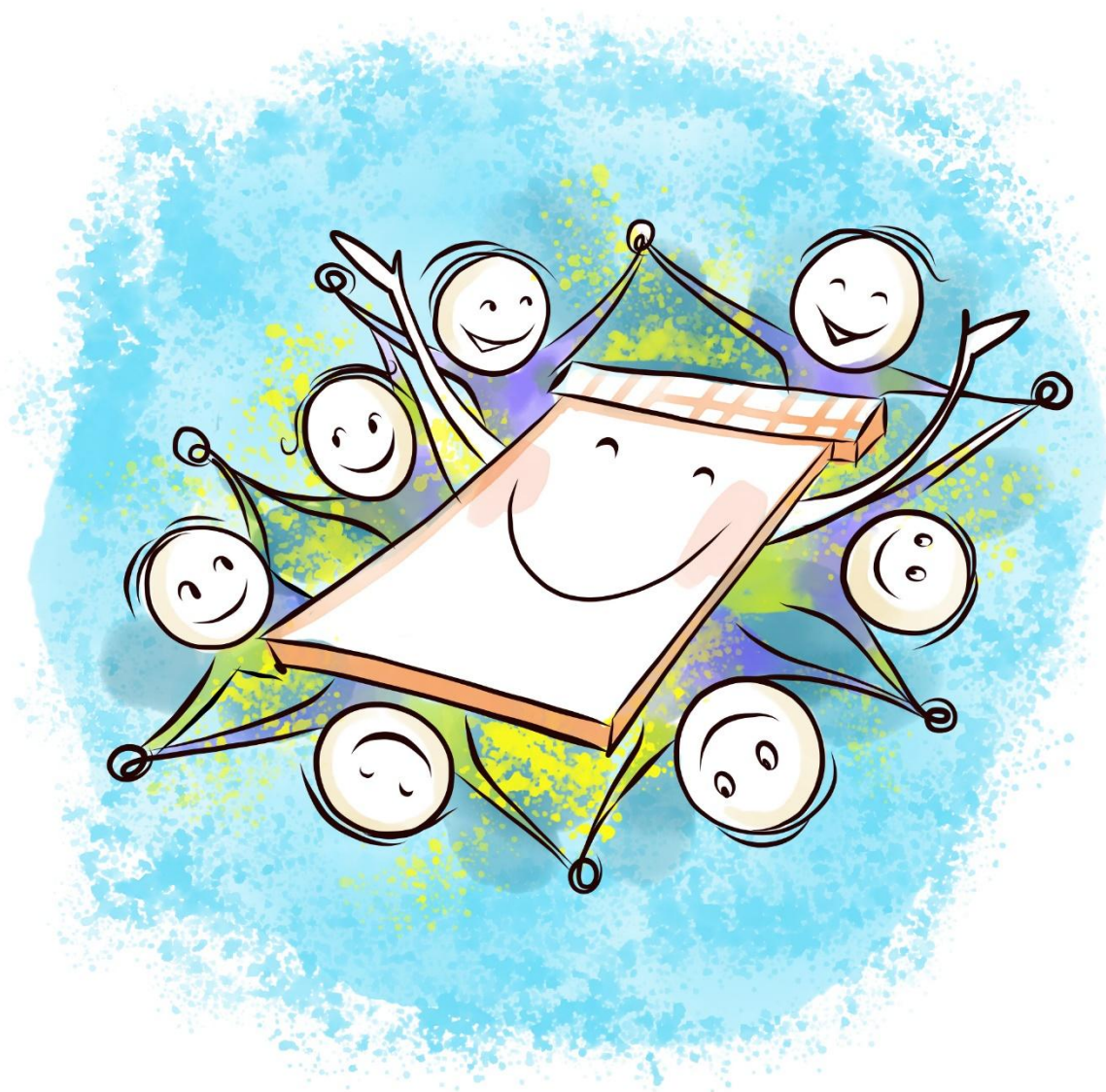


# Årsredovisning 2019

BRF Kista Ängar



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
<b>Ekonomi</b>	<b>7</b>
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	16
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>17</b>

Styrelsen för BRF Kista Ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 nuvarande förvaltning och kommande underhåll. 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 not 12.
- Amortering på föreningens lån sker enligt reviderad plan. För mer information, se not 13.
- 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 2019-07-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett så kallad 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	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

## Revisorer



Margareta Kleberg  
Bo Kjellberg  
Juan Carlos Romans

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

BDO Mälardalen AB

#### **Valberedning**

Sarah Hedman  
Maj Thoren

Sammanställande

#### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

#### **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 m<sup>2</sup>, varav 5 678 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 114 m<sup>2</sup> 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

#### **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
Energibesiktning	2019	
Nya LED armaturer på samtliga uteplatser	2019	Detta för att öka tryggheten i föreningen
Genomgång och beskärning av samtliga buskar och träd	2019	Ny entreprenör, Trädleoparden
Test av vatten och slaggprodukter	2019	Resultatet var bra
Stamspolning	2019	Tecknat 10-års kontrakt med
Avloppsteknik		
Målning av samtliga soprumsgolv	2019	
Byte av elementfilter	2019	Görs med ett intervall av 4 år
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Anmärkningar OVK	2020	Nedslag som måste åtgärdas
Anmärkningar stamspolning	2020	Nedslag som måste åtgärdas
Renovering av trapphus	2020	Arbetet påbörjas 2020
Byte till säkerhetsdörrar	2020	Arbetet påbörjas 2020

**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/	
Björn Petterson Plåtslageri AB	Snöröjning
Kone Hissar	Hissavtal
Bredbandsbolaget	Bredband via fiber
Avloppsteknik	Stamspolning och preventiva åtgärder
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
Trädleoparden	Beskärning av buskar och träd

**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 fjärrvärmes med bergvärme. Vi kollar även på en solcellslösning på taken.

### **Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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**

Vår nya trädgårdsentreprenör Trädleoparden har beskurit och gått igenom samtliga buskar och träd.

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 har lyckats bibehålla en amortering på 2% per år.

Vi genomförde 2 föreningsdagar där vi städade, rensade och gjorde fint i hela föreningen.

2019 fyllde Kista Ängar 20 år och detta firades med sammankomst och bubbel i vår föreningslokal.

Vi bytte ut resterande utomhusarmaturer till LED samt installerade nya LED armaturer på samtliga uteplatser med hjälp av Gustrings EL. De nya armaturerna har LED belysning som drar mycket mindre el och blir mycket billigare i underhåll.

Elavtalet har upphandlats och vi har nu en fondportfölj där priserna förhandlas åt oss i förväg. Detta sparar oss mycket pengar nu när vi använder el till att driva bergvärmerna för uppvärmning.

Avloppsteknik har genomfört stamspolning i både stammar och lägenheter. Slutsatsen var att allt för mycket avloppsrensare har använts och information om detta har delgetts samtliga medlemmar. Vi har även tecknat ett 10-års kontrakt med Avloppsteknik för att bibehålla rena rör, undvika vattenskador och för att skjuta stamrening på framtiden så långt vi kan.

Gruppanslutning för bredband via Telenor finns nu för alla medlemmar att ansluta sig till, förutom de tidigare gruppabonnemangen för TV och fast telefoni. Vi har även avslutat samarbetet med Com Hem.

Samtliga elementfilter har bytts ut enligt vårt avtal med Folkfilter som kommer var fjärde år. Samtidigt inventerade vi brandvarnare och felaktiga spisfläktar.

Vi har med hjälp av Warren AB utfört vattenprover med gott resultat.

En extrastämma hölls för att slutligen godkänna våra nya stadgar som sedan registrerades på bolagsverket.

Tillsammans med våra systerföreningar Kista Ängar 2 och 3 har vi "lobbat" och protesterat emot den tänkta dragningen av tvärbanan på Igelbäcksgatan. Ingen återkoppling eller beslut verkar vara fattat.

Under året har vi även målat om samtliga soprumsgolv.

Föreningen har sitt säte i Kista.



<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 948 488</b>	<b>2 135 796</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	5 319 040	5 203 348
Finansiella intäkter	311	466
Ökning av kortfristiga skulder	0	412 187
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	0	3 266 069
	<b>5 319 351</b>	<b>8 882 070</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 297 722	8 119 900
Finansiella kostnader	503 902	745 470
Ökning av kortfristiga fordringar	5 348	204 008
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	1 096 772	0
Minskning av kortfristiga skulder	349 932	0
	<b>5 253 676</b>	<b>9 069 378</b>
<b>Likvida medel vid årets slut*</b>	<b>2 014 163</b>	<b>1 948 488</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>65 675</b>	<b>-187 308</b>

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



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	913	892	887	887	886
Lån/kvm bostadsyta (kr)	9 326	9 519	8 944	9 046	9 210
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	96	50	22	18	18
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	20	130	144	127	142
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	9	16	22	23	23
Kapitalkostnad/kvm totalyta (kr)	87	129	122	158	254
Soliditet (%)	35,3	30,6	35,9	35,7	35,0
Resultat efter finansiella poster	403	-4 549	-276	33	-145
Nettoomsättning	5 215	5 109	5 188	5 148	5 045

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 678 kvm bostäder, 114 kvm lokaler och totalt 5 792 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	905 405	-947 243	-5 686	<b>28 826 476</b>
Avsättning till yttre underhållsfond:			141 963	-141 963		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-5 686	5 686	<b>0</b>
Årets resultat					403 421	<b>403 421</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 997 000</b>	<b>18 877 000</b>	<b>1 047 368</b>	<b>-1 094 892</b>	<b>403 421</b>	<b>29 229 897</b>

#### Förslag till behandling av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-1 094 892
Årets resultat	403 421
	<b>-691 471</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	141 950
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-190 968
I ny räkning överföres	-642 453
	<b>-691 471</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 215 433	5 109 062
Övriga rörelseintäkter	3	103 607	94 186
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 319 040</b>	<b>5 203 248</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 733 323	-3 147 480
Övriga externa kostnader	5	-447 446	-352 149
Personalkostnader	6	-116 953	-77 151
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-1 114 306	-887 150
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 412 028</b>	<b>-4 463 930</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>907 012</b>	<b>739 318</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		311	466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503 902	-745 470
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-503 591</b>	<b>-745 004</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>403 421</b>	<b>-5 686</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>403 421</b>	<b>-5 686</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>403 421</b>	<b>-5 686</b>

*a*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	8	80 584 703	81 699 009
Maskiner och inventarier	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 584 703</b>	<b>81 699 009</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 584 703</b>	<b>81 699 009</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		99 995	106 664
Övriga fordringar	10	18 410	3 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	163 997	157 673
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>282 402</b>	<b>267 988</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		2 014 163	1 948 488
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 014 163</b>	<b>1 948 488</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 296 565</b>	<b>2 216 476</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 881 268</b>	<b>83 915 485</b>

*k*

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		28 874 000	28 874 000
Fond för yttre underhåll	12	1 047 368	905 405
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 921 368</b>	<b>29 779 405</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 094 892	-947 243
Årets resultat		403 421	-5 686
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-691 471</b>	<b>-952 929</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 229 897</b>	<b>28 826 476</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	52 953 586	54 050 358
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 953 586</b>	<b>54 050 358</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		177 041	432 759
Skatteskulder		0	8 721
Övriga skulder		0	632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	520 744	596 539
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>697 785</b>	<b>1 038 651</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 881 268</b>	<b>83 915 485</b>

K

## 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

	2019	2018
Årsavgifter	5 185 236	5 063 636
Hysesbortfall	-17 016	-23 296
Hyrer lokaler	31 620	30 829
Serviceavgifter	0	26 515
Överlåtelse och pantsättning	8 797	11 379
Öresutjämning	-3	-1
Övriga fakturerade kostnader	6 799	0
	<b>5 215 433</b>	<b>5 109 062</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	103 607	94 186
	<b>103 607</b>	<b>94 186</b>

X



**Not 4 Driftkostnader**

	2019	2018
Fastighetsskötsel entreprenad	157 920	169 324
Fastighetsskötsel beställning	57 097	81 902
Fastighetsskötsel gård beställning	31 875	140 840
Marskötsel	0	72 649
Snöröjning/sandning	150 429	142 515
Städning	120 649	123 743
Hissbesiktning	10 002	7 429
OVK	0	48 125
Reparation Kallgarage	0	-10 854
Serviceavtal	170 387	105 452
Förbrukningsmaterial	13 217	62 120
Skadebesiktning	25 141	24 081
Bevakning, jour	12 990	3 840
Brandskydd	15 938	21 151
Reparation Fastighet förbättringar	0	4 708
Reparation Tvättstuga	6 632	12 356
Reparation Entré/trapphus	0	19 750
Reparation Lås	1 681	27 852
Reparation VVS	4 071	28 467
Reparation Värmeanläggning/undercentral	11 189	39 662
Reparation Ventilation	15 609	0
Reparation Elinstallationer	12 082	64 313
Reparation Hiss	0	-2 199
Reparation Fasad och tak	0	23 681
Reparation Fönster och dörrar	1 739	20 700
Reparation Vattenskada	3 675	24 817
Underhåll VVS	54 145	4 652
Underhåll Fasad och tak	0	8 450
Underhåll Gemensamma utrymmen	28 000	12 094
Underhåll Brand- och säkerhetsinstallation	0	5 894
Underhåll Elinstallationer	108 823	34 666
Underhåll Fönster och dörrar	0	49 938
Underhåll Portar/trapphus	0	42 500
Underhåll Parkeringsplatser	0	9 297
El	555 571	287 199
El nätavgift och installation	0	23 569
Värme	118 703	753 176
Vatten	50 159	90 960
Sophantering/renhållning	111 399	59 510
Grovsopor	27 359	15 956
Försäkring	41 884	17 485
Tomträttsavgäld	420 000	168 000
Arrendeavgifter	57 155	29 261
Kabel-TV	16 133	47 377
Bredband	207 477	101 870

h

m

Överlåtelse- och pantavgift	9 541	14 226
Fastighetsskatt och avgift	104 652	114 976
	<b>2 733 324</b>	<b>3 147 480</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kreditupplysning	300	1 400
Tele- och datakommunikation	13 131	9 532
Inkassering avgift/hyra	8 947	1 091
Revisionsarvode extern revisor	52 117	25 875
Föreningskostnader	11 288	19 057
Förvaltningsarvode ekonomisk	79 560	82 625
Förvaltningsarvode teknisk	23 207	22 754
Förvaltningsarvode drift	51 534	45 331
Förvaltningsarvoden övriga	135 782	126 029
Konsultarvode	67 419	14 969
Bankkostnader	3 360	2 886
Avgift bolagsverket	800	600
	<b>447 445</b>	<b>352 149</b>

**Not 6 Personalkostnader**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelse- och internrevisorsarvoden	91 000	61 497
Sociala avgifter	25 953	15 654
	<b>116 953</b>	<b>77 151</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnad	880 000	880 000
Förbättringar	234 306	7 150
	<b>1 114 306</b>	<b>887 150</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	92 614 619	88 071 499
Aktivering bergvärme		4 543 120
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 614 619</b>	<b>92 614 619</b>
Ingående avskrivningar	-10 915 610	-10 028 460
Årets avskrivningar	-1 114 306	-887 150
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 029 916</b>	<b>-10 915 610</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 584 703</b>	<b>81 699 009</b>
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	51 048 000
Taxeringsvärden mark	15 600 000	14 000 000
	<b>73 600 000</b>	<b>65 048 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	73 600 000	65 000 000
Taxeringsvärde lokaler	0	48 000
	<b>73 600 000</b>	<b>65 048 000</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	153 000	153 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>153 000</b>	<b>153 000</b>
Ingående avskrivningar	-153 000	-153 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-153 000</b>	<b>-153 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**Not 10 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	9 344	3 651
	<b>9 344</b>	<b>3 651</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	163 997	157 673
	<b>163 997</b>	<b>157 673</b>

**Not 12 Fond för yttre underhåll**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	905 405	1 427 214
Avsättning	141 963	0
Anspråkstagande	0	-521 809
	<b>1 047 368</b>	<b>905 405</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken	1,58	2022-01-30	5 228 496	5 228 496
Handelsbanken	0,95	2024-10-30	8 796 996	8 996 996
Handelsbanken	0,47	2020-01-30	4 895 714	5 007 714
Handelsbanken	0,47	2020-01-30	5 139 135	5 191 443
Handelsbanken	1,82	2020-01-30	5 503 202	5 703 202
Handelsbanken	0,47	2020-10-30	6 858 707	6 858 707
Handelsbanken	0,95	2024-09-01	6 552 271	6 618 623
Handelsbanken	1,32	2022-12-01	6 479 065	6 545 177
Handelsbanken	0,53	2020-06-03	3 500 000	3 900 000
			<b>52 953 586</b>	<b>54 050 358</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-734 171	-734 171

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49,3 mkr.



**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	59 400 000	59 400 000
	<b>59 400 000</b>	<b>59 400 000</b>

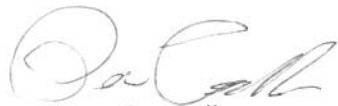
**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta	73 202	77 389
Avgifter och hyror	352 013	396 116
Övriga interimsskulder	95 529	123 034
	<b>520 744</b>	<b>596 539</b>

8

k

Kista 2020- 04-21



Peter Cernvall  
Ordförande



David Widarsson  
Ledamot



Carita Harre  
Ledamot

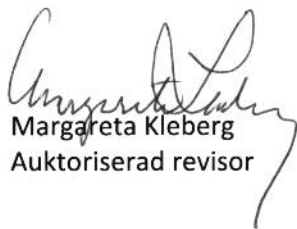


Per Hedman  
Ledamot

Fotini Michailidou  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-21



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 2019.

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 2019 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 Ängar för år 2019 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 revisionssed 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.

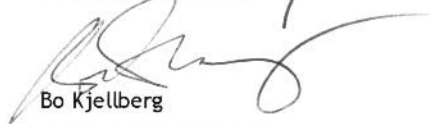
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela

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 21 april 2020

  
Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

  
Bo Kjellberg

Förtroendevald revisor