

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Kista Ängar 2

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

Information om verksamheten

Byggnaderna som uppfördes av JM AB under åren 1999-2000 ligger i Stockholms kommun och har fastighetsbeteckning Kolding 7. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Protector via Söderberg & Partners.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm Stad.

Avtalet omförhandlades 2008 och enligt kommunfullmäktiges beslut sattes tomträttsavgälden till 291 800 kr för perioden 2010-10-01 -- 2011-09-30 och till 314 700 kr för perioden 2011-10-01 -- 2019-09-30. 2019-10-01 höjs avgälden till 343 500 kr för att sen höjas succesivt till 395 800 kr år 2023. 2023-2028 är avgälden också 395 800.

Föreningens fastighet

Föreningens byggnader består av två flerfamiljshus med tre till fyra våningar och fyra trapphus samt två radhuslängor med två våningar. Sammanlagt består föreningen av 67 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Byggnadernas totala lägenhetsyta är 5 467 kvadratmeter.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
25 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök
11 st	5 rum och kök (radhus)
6 st	6 rum och kök

Tot 67 st lägenheter

I fastigheten finns även en föreningslokal med bastu, som också kan användas som övernattningslägenhet. Föreningen upplåter inga lokaler och är en äkta förening.

DM

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningsfond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 25kr/kvm lägenhetsyta. Fondens medel skall täcka planerat underhåll för fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 96 medlemmar.

Under året har 7 överlåtelse skett, inga andrahandsuthyrningar finns anmälda.

Parkering

Föreningen har tillgång till ett begränsat antal parkeringsplatser genom ett servitutsavtal med Atrium Ljungberg AB i deras parkeringshus vid Igelbäcksgatan. Föreningens kostnad för dessa parkeringsplatser under år 2019 har varit 322 752 kr och intäkter 308 504 kr. Utöver dessa så har föreningen 2 egna P-platser.

Parkeringsfördelning:

36st Dygnsparkering i garage

5st Nattparkering i garage

18st Nattparkering på övre däck

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Bostadsrätterna (f.d. Sveriges Bostadsrättscentrum SBC). Syftet med medlemskapet är att vi får stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhet-/ informationsbrev

Skriftlig information utkommer vid behov och delas ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar, sandupptagning och dylikt anslås på föreningens anslagstavlor i trapphusen och på dörrar på de gemensamma sophusen.

Del i samfällighet

Koldings Samfällighet

Föreningen är delaktig i Koldings Samfällighet tillsammans med fastigheter Kolding 1,2,3,4 (Ljungberggruppen), 5 och 8 (BRF Kista Ängar och Brf Kista Ängar 3). Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar som omfattar bl.a. gator, torg, grönområden, lekpark, cykel- och gångvägar, planteringar och belysning samt ledningar. Föreningens andel i GA1 (Kolding 1,2,3,4,5,7 och 8) är 7 % och i GA4 (Kolding 4,5,7 och 8) är föreningens andel 18 %.

Gemensamhetsanläggning, GA5

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning, GA5, med fastigheterna Kolding 5 och 8 (BRF Kista Ängar och BRF Kista Ängar 3). Föreningens andel är 33% och gemensamhetsanläggningen omfattar 2 stycken miljöstugor, markytor och ledningssystem dagvattenavlopp, som allt utnyttjas gemensamt av fastigheterna. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning hos Brf Kista Ängar.

De

Förvaltning

Föreningen anlitar externa företag för förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi

Fastighetsskötsel	CFAB City Förvaltning AB
Mark- och trädgårdsskötsel	Plantera Med Mera i Stockholm
Snöröjning och takskottning	BEAB genom Brf Kista Ängar
Ekonomi och förvaltning av medlemmarnas ärenden	Fastum AB
Trappstädning	Maddes Städ AB
Parkeringsövervakning i samarbete med Kista Ängar och Kista Ängar 3	APCOA Parkering AB (Europark)
Hissar	KONE

Föreningen anlitar externa företag för förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan 2019-01-01 och fram till ordinarie föreningsstämma 2019-04-14 haft följande sammansättning:

Bengt Hökervall	Ledamot	Ordförande
Anela Coso	Ledamot	Kassör
Björn Lindh	Ledamot	Sekreterare
Lazaros Amanatidis	Ledamot	
Nada Gori	Ledamot	
Gunilla Hellgren	Suppleant	

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-14 och därpå följande styrelsens konstituering haft följande sammansättning

Andrés Labbé	Ledamot	Ordförande
Ana Caturic	Ledamot	Kassör
Nils Edvall	Ledamot	Sekreterare
Anela Coso	Ledamot	
Ertem Köylüoglu	Suppleant	
Nada Gori	Suppleant	
Gunilla Hellgren	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i föreningen.

Styrelsen har under året avhållit 9 st protokollförda sammanträden. Styrelsen arvoderas enligt föreningsstämmans beslut som för mandatperioden 2019/2020 är 112 000 kr inklusive sociala avgifter.

En del av styrelsearvodet är konsultarvode för Bengt Hökervall som var en extern ordförande.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda utanför föreningslokalen vid Hillerödsgränd 3 alternativt via e-post styrelsen@kista2.com.

De

Revisorer

Revisionsbyrå Öhrlings PricewaterhouseCoopers, huvudansvarig auktoriserad revisor, David Wijkander.

Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utsågs Mehdi Oveis Gharan (sammankallande), Saeid Hidari och Björn Sundelin.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har upphandlat totalförvaltning hos SBC fr.o.m. 2020-01-01. Styrelsen har även upprättat en underhållsplan, i syfte att vara förberedda inför framtida underhållsbehov och de kostnader det medför. Filterbyte och stamspolning har genomförts och energideklaration har upprättats med betyget energiklass B och utomordentlig energiprestanda. Nyckelbyte till ett digitalt låssystem, iLOQ, har genomförts i allmänna utrymmen. Miljörum och cykelrum har renoverats invändigt och utvändigt. Under året har ett flertal åtgärder genomförts för att förbättra föreningens värmeproduktion och värmedistribution, ur ett tekniskt såväl som ekonomiskt perspektiv.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 627	4 625	4 559	4 578
Resultat efter finansiella poster	-779	-568	-438	-207
Soliditet (%) *	44,1	44,6	44,8	45,1
Lån per kvm	9 137	9 137	9 157	9 178
Avgift per kvm	630	630	630	630

* eget kapital / Summa tillgångar

De

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 008 000	20 650 000	2 094 858	-1 251 720	-568 377	40 932 761
Disposition av föregående års resultat:			136 675	-705 052	568 377	0
Årets resultat					-778 845	-778 845
Belopp vid årets utgång	20 008 000	20 650 000	2 231 533	-1 956 772	-778 845	40 153 916

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 956 773
årets förlust	-778 845
	-2 735 618

behandlas så att

Reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	136 675
Styrelsen föreslår: att i ny räkning överföres	-2 872 293
	-2 735 618

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

OK

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		3 441 588	3 441 588
P-platser		308 504	307 203
Flerbostadstillägg	2	728 052	728 052
Värmeintäkter		148 500	148 500
Övriga rörelseintäkter		21 149	12 058
Summa nettoomsättning		4 647 793	4 637 401
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 228 304	-2 483 444
Reparationer, besiktningar och service		-315 803	-119 477
Periodiskt underhåll		-250 463	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	4	-165 930	-159 897
Styrelsearbete och revision	5	-225 968	-193 288
Övriga kostnader	6	-211 872	-256 588
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 398 340	-3 212 694
Avskrivning byggnad		-921 648	-921 648
Avskrivningar övrigt		-409 470	-407 899
Summa avskrivningar		-1 331 118	-1 329 547
Resultat före finansiella poster		-81 665	95 160
Ränteintäkter		454	53
Räntekostnader på fastighetslån		-692 633	-663 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 001	-390
Summa kapitalnetto		-697 180	-663 537
Resultat efter finansiella poster		-778 845	-568 377
Årets resultat		-778 845	-568 377

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Rättighet till mark	7	25 542 481	25 795 377
Summa immateriella anläggningstillgångar		25 542 481	25 795 377

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	8	59 692 861	60 721 320
Maskiner och inventarier	9	277 836	327 599
Summa materiella anläggningstillgångar		59 970 697	61 048 919

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i Bostadsrätterna		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500

Summa anläggningstillgångar		85 516 678	86 847 796
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar		16 078	12 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		212 055	215 608
Summa kortfristiga fordringar		228 133	228 496

Kassa och bank		5 224 198	4 798 880
-----------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		5 452 331	5 027 376
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		90 969 009	91 875 172
-------------------------	--	-------------------	-------------------

DW

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		20 008 000	20 008 000
Underhållsfond		2 231 533	2 094 858
Upplåtelseavgifter		20 650 000	20 650 000
Summa bundet eget kapital		42 889 533	42 752 858

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-1 956 773	-1 251 720
Årets resultat		-778 845	-568 377
Summa fritt eget kapital		-2 735 618	-1 820 097

Summa eget kapital

40 153 915 **40 932 761**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	49 951 249	49 838 973
Summa långfristiga skulder		49 951 249	49 838 973

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	0	112 276
Leverantörsskulder		439 529	185 562
Aktuella skatteskulder		17 281	15 057
Övriga skulder		16 418	16 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	390 617	774 125
Summa kortfristiga skulder		863 845	1 103 438

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

90 969 009 **91 875 172**

DW

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-778 845	-568 377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 331 118	1 329 547
Förändring skatteskuld/fordran	2 224	738

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

554 497 761 908

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	5 059
Förändring av kortfristiga fordringar	363	-16 017
Förändring av leverantörsskulder	253 967	-283 870
Förändring av kortfristiga skulder	-495 785	151 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten	313 042	618 955

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	112 276	-112 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	112 276	-112 276

Årets kassaflöde

425 318 506 679

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	4 798 880	4 292 201
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	5 224 198	4 798 880

DK

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund	120
Värme, sanitet	40
El	50
Fasad	30
Fönster	20
Yttertak	50
Ventilation	10
Hissar och liknande	30
Styr och övervakning	20
Övriga byggnadsdelar	25
Markanläggningar	10
Inventarier	8,20

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den de är hänförliga till föreningens fastighet.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

du

Not 2 Flerbostadstillägg

Lägenheterna betalar flerbostadstillägg för att täcka bland annat kostnaderna för trapphusstädning, tvättstugor och belysning i trapphusen.

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Snöröjning	0	53 670
Fastighetsskötsel inkl förbr mat	144 548	226 074
Städning	83 980	76 318
Markförvaltning, trädgård och blommor	40 471	30 627
El	108 566	107 779
Uppvärmning	720 880	736 540
Vatten och avlopp	46 176	48 789
Sophämtning	84 905	99 171
Grovsopor	3 753	77 366
Försäkringar	58 974	53 280
Ekonomisk förvaltning	89 393	86 620
Hyra p-plats	322 752	339 618
Kabel-TV	69 378	67 782
Samfällighet	7 000	75 615
Tomträttsavgäld	321 900	314 700
Skadedyrstillägg	12 756	0
Hantering överlåtelse och panter	24 159	10 778
Hiss serviceavtal och besiktning	88 712	78 717
	2 228 303	2 483 444

Not 4 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 377 kr per lägenhet samt 8 049 kr per radhus.

Not 5 Styrelsearbete och revision

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Styrelsearvoden *	139 560	112 000
Revisionsarvoden inkl. konsultation	58 408	54 288
Arbetsgivaravgifter	28 000	27 000
	225 968	193 288

* I styrelsearvodet finns det en konsultkostnad för en extern ordförande för 2019.

DL

Not 6 Övriga kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Extratjänster ek. förvaltning	7 500	6 250
Trädgårdsarbete	1 606	0
Kontorsmaterial, tele, porto, data	68 875	186 908
Möten, stämma, årsredovisning mm	12 944	42 963
Föreningsavgift	6 260	6 130
Installation av julbelysning	10 263	4 600
Inkassoärenden	596	1 800
Konsultarvoden	9 000	0
Bankkostnader och avg Bolagsverket	5 828	7 937
Uppdatering underhållsplan	72 750	0
Upprättande av energideklaration	16 250	0
	211 872	256 588

Not 7 Rättighet till mark

Från och med 2014 redovisas rättighet till tomträtt för sig som immateriell tillgång.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 084 000	28 084 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 084 000	28 084 000
Ingående avskrivningar	-2 288 623	-2 035 727
Årets avskrivningar	-252 896	-252 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 541 519	-2 288 623
Utgående redovisat värde	25 542 481	25 795 377

124

Not 8 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 334 797	68 334 797
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 334 797	68 334 797
Ingående avskrivningar	-7 613 477	-6 586 589
Årets avskrivningar	-1 028 459	-1 026 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 641 936	-7 613 477
Utgående redovisat värde	59 692 861	60 721 320
Taxeringsvärden byggnader	54 252 000	41 000 000
Taxeringsvärden mark	16 746 000	13 600 000
	70 998 000	54 600 000

Från och med 2014 redovisas tomträtt som immateriell anläggningstillgång.

Not 9 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	667 350	667 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	667 350	667 350
Ingående avskrivningar	-339 751	-289 988
Årets avskrivningar	-49 763	-49 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-389 514	-339 751
Utgående redovisat värde	277 836	327 599

Not 10 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,65	2023-06-01	9 840 984	9 840 984
Stadshypotek	1,65	2023-06-01	9 293 185	9 293 185
Stadshypotek	1,59	2023-06-01	11 123 732	11 123 732
Stadshypotek	1,58	2023-06-01	8 690 500	8 690 500
Stadshypotek	0,98	2020-03-03	11 002 848	11 002 848
			49 951 249	49 951 249

Kortfristig del av långfristig skuld	0	112 276
--------------------------------------	---	---------

Andel av lånen som förfaller 5 år efter balansdagen är 49 951 249 kr

OK

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalade årsavgifter och hyror	0	316 677
Upplupna räntekostnader	57 951	103 633
Upplupna sociala avgifter	17 177	13 962
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	98 481	113 231
Upplupen värmekostnad	91 151	96 233
Upplupen el-kostnad	8 207	6 157
Upplupen parkeringskostnad	80 688	80 688
Upplupen kostnad vatten	12 000	12 817
Upplupen kostnad sophantering	10 341	5 155
Upplupen kostnad städning och mattor	7 200	8 260
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	6 563	6 375
Upplupen kostnad grovsopor	0	1 707
Upplupen kostnad reparation	0	8 373
Övriga upplupna kostnader	857	856
	390 616	774 124

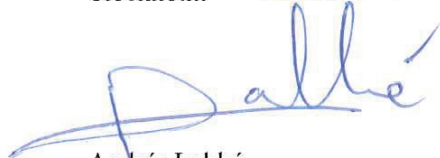
Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	57 000 000	57 000 000
	57 000 000	57 000 000

DN

Stockholm

2020-05-15



Andrés Labbé
Ordförande

Ana Caturic

Ana Caturic



Anela Coso

Nils Edvall



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19

Öhrlings PriceaterhouseCoopers AB



David Wijkander
Huvudansvarig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 2, org.nr 769604-7120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 2 för år 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 och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kista Ångar 2 för år 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ort den 19 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'David Wijkander'.

David Wijkander
Auktoriserad revisor