Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2016 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är delaktig i Koldings Samfällighet tillsammans med fastigheterna Kolding 1-5 och 7. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar som innefattar bl a gator, torg, lekplats, grönområden, cykel- och gångvägar, ledningar, planteringar och belysning. Föreningens andel i GA1 (Kolding 1-5 och 7-8) är 7% och i GA4 (Kolding 4-5 och 7-8) 18%.

Föreningen ingår också i en gemensamhetsanläggning, GA5, tillsammans med fastigheterna 5 och 7 (Brf Kista Ängar och Brf Kista Ängar 2).
Föreningens andel är 32% och innefattar miljöstationer, markytor och ledningssystem för dagvattenavlopp, som allt nyttjas gemensamt av fastigheterna. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning hos Brf Kista Ängar.

Föreningen hyr i garaget 32 st dygnparkeringsplatser och 35 st nattparkeringsplatser av Ljungberggruppen för andrahandsuthyrning till föreningens medlemmar. Från 2017-07-01 har
Q-Park AB parkeringsavtalet gällande GA5:s gränder.

Styrelsen

Faegh Adel Pour	Ledamot
Mirkku Liisa Maria Kaskari	Ledamot
Anne Maarit Rantavuori	Ledamot
Bengt Robert Svensson	Ledamot
Günter Weitersberger	Ledamot
Jan Westheimer	Ledamot
Mattias Karl Lars Åkervik	Ledamot
Alev Dagli	Suppleant
Patrik Firat	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Matz Ekman	Ordinarie Extern	BDO

Valberedning

Rikard Backelin	Sammankallande
Zlatko Salcic	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolding 8	2000	Kista

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

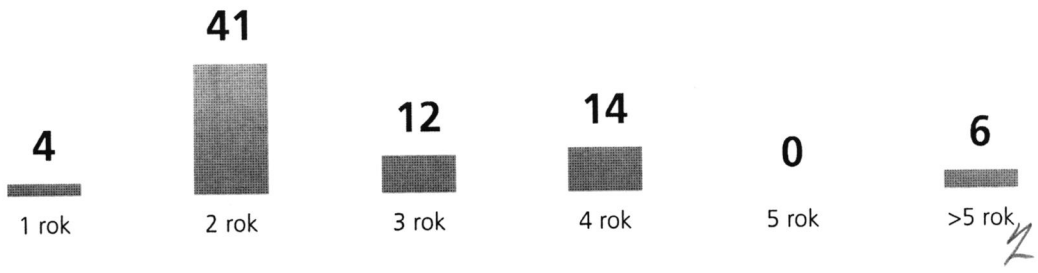
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 325 m², varav 5 324 m² utgör lägenhetsyta och 1 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Samlingslokal med bastu	medlemmarna kan hyra
Hobbyrum	står till medlemmarnas förfogande

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovera gårdarna (grillplats)	2019
Spolning av balkongfronter	2019
Måla trapphusen	2019
Byte av brevlådefronter	2019
Byta hissbelysning till LED	2018
Renovera gårdarna (lekplats)	2017 - 2018

Planerat underhåll	År
Målning dörrar gemensamma utrymmen	2020
Kanalfläktar	2020
Renovering skärmar, skärmtak, spaljéer	2020
Värmeförbättringsprojekt	2020
Renovering bänkar o hylla vid postfack	2020
Utbyte reglercentral fjärrvärme	2020
Utbyte och injustering radiatorventiler	2020
Renovera portdörrar	2020
Stora frånluftsfläktar	2020
Ytskiktrenovering tvättstugor	2020

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	CFAB Cfab City Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrättsCentrum

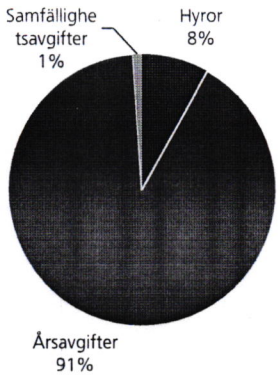
2

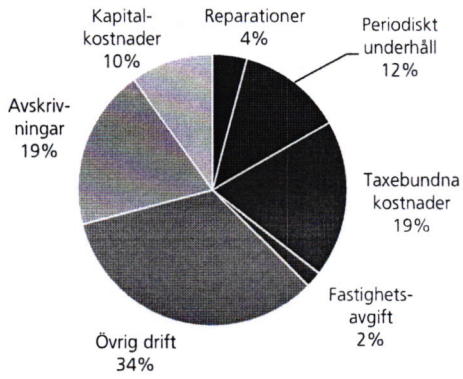
Föreningens ekonomi
I gällande ränteläge är föreningens ekonomi bra och vi passar på att återinvestera pengar genom amortera samt utföra diverse förbättringar inom fastigheten.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 829 972**	**3 667 707**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 232 956	5 204 067
Finansiella intäkter	46	91
Minskning kortfristiga fordringar	30 499	0
Ökning av kortfristiga skulder	254 681	0
	5 518 181	**5 204 158**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 125 736	3 717 796
Finansiella kostnader	573 080	512 894
Ökning av kortfristiga fordringar	0	71 782
Minskning av långfristiga skulder	174 048	1 660 753
Minskning av kortfristiga skulder	0	78 668
	4 872 864	**6 041 893**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**3 475 289**	**2 829 972**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**645 317**	**-837 735**

*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 1 377 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

Under 2019 målades samtliga trappuppgångar.
Vidare blev fronterna till våra postfack utbytta, och vi fixade till gårdarna och murade en större grill på 'lilla' gården som står till medlemmarnas förfogande.
Dessutom lät vi rengöra allas balkongfronter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	890	890	890	890
Lån/m² bostadsrättsyta	9 048	9 081	9 393	9 703
Elkostnad/m² totalyta	29	29	24	21
Värmekostnad/m² totalyta	140	137	140	125
Vattenkostnad/m² totalyta	17	20	23	25
Kapitalkostnader/m² totalyta	108	96	97	137
Soliditet (%)	47	47	47	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-586	-146	230	138
Nettoomsättning (tkr)	5 221	5 202	5 176	5 151

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 324 m² bostäder och 1 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	20 869 000	0	0	20 869 000
Upplåtelseavgifter	22 383 000	0	0	22 383 000
Fond för yttre underhåll	1 988 715	133 100	-427 527	2 283 142
S:a bundet eget kapital	**45 240 715**	**133 100**	**-427 527**	**45 535 142**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-861 769	-133 100	281 086	-1 009 755
Årets resultat	-585 723	-585 723	146 441	-146 441
S:a ansamlad förlust	**-1 447 492**	**-718 823**	**427 527**	**-1 156 196**
S:a eget kapital	**43 793 223**	**-585 723**	**0**	**44 378 946**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-585 723
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-728 670
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 100
summa balanserat resultat	**-1 447 493**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	729 996
att i ny räkning överförs	**-717 497**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 220 558	5 201 687
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 398	2 380
Summa rörelseintäkter		**5 232 956**	**5 204 067**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 742 551	-3 330 120
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 193	-197 726
Personalkostnader	Not 6	-181 992	-189 950
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 119 909	-1 119 909
Summa rörelsekostnader		**-5 245 645**	**-4 837 705**
RÖRELSERESULTAT		**-12 689**	**366 362**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-573 080	-512 894
Summa finansiella poster		**-573 034**	**-512 803**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-585 723**	**-146 441**
ÅRETS RESULTAT		**-585 723**	**-146 441**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	89 408 678	90 528 587
Summa materiella anläggningstillgångar		**89 408 678**	**90 528 587**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**89 412 178**	**90 532 087**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 277	6 020
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 498 439	2 937 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	54 245	0
Summa kortfristiga fordringar		**3 557 961**	**2 943 142**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 828	3 828
Summa kassa och bank		**3 828**	**3 828**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 561 788**	**2 946 970**
SUMMA TILLGÅNGAR		**92 973 966**	**93 479 056**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 252 000	43 252 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 988 715	2 283 142
Summa bundet eget kapital		**45 240 715**	**45 535 142**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-861 769	-1 009 755
Årets resultat		-585 723	-146 441
Summa fritt eget kapital		**-1 447 492**	**-1 156 196**
SUMMA EGET KAPITAL		**43 793 223**	**44 378 946**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 500 000	21 301 327
Summa långfristiga skulder		**14 500 000**	**21 301 327**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	33 673 145	27 045 866
Leverantörsskulder		310 184	189 032
Skatteskulder		4 775	1 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	692 639	562 570
Summa kortfristiga skulder		**34 680 743**	**27 798 783**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**92 973 966**	**93 479 056**

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	**2019**	**2018**
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	**2018**
Årsavgifter	4 738 561	4 738 561
Hyror lokaler	27 630	29 280
Hyror parkering	20 400	23 162
Hyror garage	306 233	304 563
Hyror förråd	4 080	2 480
Hyror antennplats	64 522	63 090
Samfällighetsintäkter	54 245	34 395
Avgift andrahandsuthyrning	4 884	6 159
Öresutjämning	4	-3
	5 220 558	**5 201 687**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	**2018**
Fakturerade kostnader	12 398	0
Övriga intäkter	0	2 380
	12 398	**2 380**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	208 170	90 154
Fastighetsskötsel beställning	6 833	15 475
Fastighetsskötsel gård entreprenad	75 327	144 247
Fastighetsskötsel gård beställning	1 344	0
Snöröjning/sandning	46 418	52 044
Städning entreprenad	72 532	74 514
Städning enligt beställning	26 338	0
Mattvätt/Hyrmattor	18 054	50 490
Hissbesiktning	10 002	7 429
Myndighetstillsyn	16 875	0
Gemensamma utrymmen	0	2 509
Garage	338 781	338 688
Sophantering	2 891	0
Gård	2 624	6 925
Serviceavtal	65 530	110 062
Förbrukningsmateriel	22 544	16 992
Teleport/hissanläggning	61 155	8 424
Brandskydd	440	1 546
Fordon	0	900
	975 858	**920 399**
Reparationer		
Lokaler	0	698
Gemensamma utrymmen	2 250	3 468
Tvättstuga	29 838	21 249
Källare	20 670	0
Bastu/pool	0	149
Entré/trapphus	6 895	0
Lås	29 214	13 184
VVS	31 476	15 243
Värmeanläggning/undercentral	4 648	3 341
Ventilation	4 261	0
Elinstallationer	27 644	25 726
Hiss	18 125	86 213
Tak	0	2 798
Fasad	2 514	0
Balkonger/altaner	33 863	0
Mark/gård/utemiljö	30 304	0
Vattenskada	1 656	0
	243 357	**172 069**
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	653 296	0
Ventilation	0	83 547
Fasad	76 700	0
Mark/gård/utemiljö	0	343 980
	729 996	**427 527**
Taxebundna kostnader		
El	152 406	153 503
Värme	743 973	727 877
Vatten	90 853	104 572
Sophämtning/renhållning	97 353	73 246
Grovsopor	5 281	13 085
	1 089 866	**1 072 283**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	40 804	40 372
Tomträttsavgäld	330 050	309 100
Samfällighetsavgift	0	61 000
Kabel-TV	68 889	67 505

Bredband	152 983	152 576
	592 726	**630 553**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**110 749**	**107 289**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**3 742 551**	**3 330 120**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
Kreditupplysning	180	240
Medlemsinformation	216	0
Tele- och datakommunikation	16 412	14 461
Juridiska åtgärder	0	3 344
Inkassering avgift/hyra	1 275	2 550
Revisionsarvode inklusive konsultationer	33 125	32 725
Föreningskostnader	1 378	786
Styrelseomkostnader	6 665	6 878
Fritids- och trivselkostnader	2 600	7 189
Förvaltningsarvode	90 784	88 000
Administration	10 129	4 305
Korttidsinventarier	28 419	29 746
Konsultarvode	3 500	1 113
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 510	6 390
	201 193	**197 726**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2019	2018
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	139 500	146 200
Sociala kostnader	42 492	43 750
	181 992	**189 950**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2019	2018
Byggnad	1 119 909	1 119 909
	1 119 909	**1 119 909**

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 509 538	98 509 538
	Utgående anskaffningsvärde	**98 509 538**	**98 509 538**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 980 951	-6 861 042
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 119 909	-1 119 909
	Utgående avskrivning enligt plan	**-9 100 860**	**-7 980 951**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**89 408 678**	**90 528 587**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	56 414 000	53 434 000
	Taxeringsvärde mark	14 658 000	17 200 000
		71 072 000	**70 634 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 658 000	70 200 000
	Lokaler	414 000	434 000
		71 072 000	**70 634 000**

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	**3 500**

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	26 978	26 978
	Klientmedel hos SBC	3 471 461	2 826 144
	Fordringar	0	84 000
		3 498 439	**2 937 122**

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Samfällighetsintäkter	54 245	0
		54 245	**0**

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 283 142	2 273 792
	Reservering enligt stadgar	133 100	133 100
	Reservering enligt stämmobeslut	-427 527	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-123 750
	Vid årets slut	**1 988 715**	**2 283 142**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
SBAB	1,110 %	9 859 382	9 903 621	2020-09-07
SBAB	1,490 %	4 500 000	4 500 000	2021-01-21
SBAB	1,490 %	4 000 000	4 000 000	2021-01-21
SBAB	1,060 %	6 663 807	6 699 982	2020-03-11
SBAB	1,110 %	5 472 828	5 501 311	2020-09-07
SBAB	1,300 %	6 000 000	6 000 000	2021-11-10
SBAB	1,210 %	6 759 209	6 801 327	2020-04-06
SBAB	0,960 %	4 917 919	4 940 952	2021-01-15
Summa skulder till kreditinstitut		**48 173 145**	**48 347 193**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 673 145	-27 045 866	
		14 500 000	**21 301 327**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 302 905 kr. (174 048 x 5 år)

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Arvoden	71 200	68 200
Sociala avgifter	22 371	21 000
Ränta	17 952	16 508
Avgifter och hyror	391 206	373 315
Underhåll ventilation	0	83 547
Entré trapphus	183 063	0
Snöröjning/sandning	6 847	0
	692 639	**562 570**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi kommer fortsätta amortera samt utföra diverse projekt och förbättringar enligt plan.

Styrelsens underskrifter

KISTA den 25 / 5 2020

Faegh Adel Pour
Ledamot

Mirkku Liisa Maria Kaskari
Ledamot

Anne Maarit Rantavuori
Ledamot

Bengt Robert Svensson
Ledamot

Günter Weitersberger
Ledamot

Jan Westheimer
Ledamot

Mattias Karl Lars Åkervik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2020

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3
org.nr 769601-0276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3 för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.

2

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3 för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 27 maj 2020

Matz Ekman
Auktoriserad revisor