

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

2

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

Patrik Firat	Suppleant
Tuula Hannele Suominen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Matz Ekman	Ordinarie Extern	BDO
------------	------------------	-----

Valberedning

Rikard Backelin	Sammanställande
Zlatko Salcic	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-11. Extra stämma med anledning av Ändringar av stadgarna p.g.a. lagändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

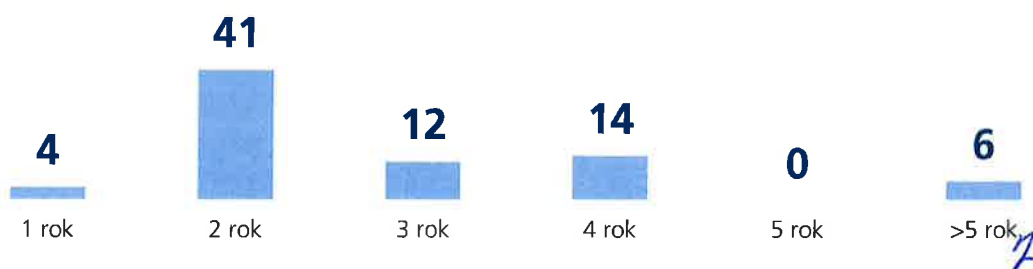
Värdeåret är 2000.

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
Byta hissbelysning till LED	2018
Renovera gårdarna (lekplats)	2017 - 2018
Planerat underhåll	År
Renovera gårdarna (grillplats)	2019
Byte av brevlådefronter	2019
Spolning av balkongfronter	2019
Måla trapphusen	2019
Utbyte och injustering radiatorventiler	2019
Utbyte reglercentral fjärrvärme	2019
Renovera portdörrar	2019
Stora frånluftsfläktar	2020
Kanalfläktar	2020
Ytskiktrenovering tvättstugor	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 667 707	3 743 571
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 204 067	5 181 523
Finansiella intäkter	91	245
Minskning kortfristiga fordringar	0	111 811
Ökning av kortfristiga skulder	0	112 569
	5 204 158	5 406 148
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 717 796	3 317 194
Finansiella kostnader	512 894	516 351
Ökning av kortfristiga fordringar	71 782	0
Minskning av långfristiga skulder	1 660 753	1 648 467
Minskning av kortfristiga skulder	78 668	0
	6 041 893	5 482 012

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

2 829 972

3 667 707

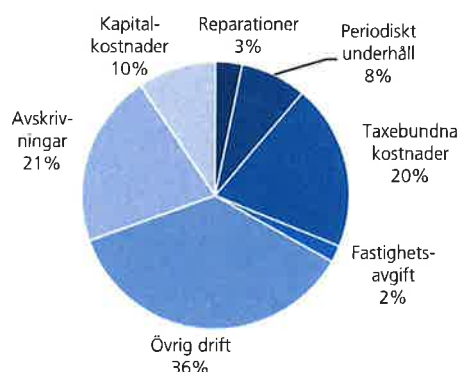
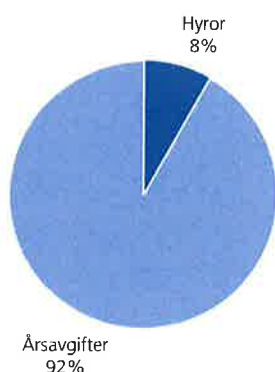
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-837 735

-75 864

*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 1 337 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

Den gamla lekplatsen blev renoverad och utbytt till en helt ny och modern installation, i anknötning till detta sattes en hammock upp vid grillplatsen och vi planterade nya häckar på gårdarna.

Vi bytte all hissbelysning till LED för att spara på miljön och underhållet.

Föreningen bjöd alla medlemmar till middag/fest efter höststäddagen.

Till Lokalen inköptes nya bord och stolar plus en lounge-soffa för lokalens uteplats.

Vi har satsat på mer medlemsinsyn genom att publicera parkeringskön på vår hemsida samt att skicka ut månatliga infoblad.

Julbelysning sattes upp nära lekplatsen och grillplatsen samt utanför lokalen och Styrelsen anordnade en glöggfest i lokalen före jul.

2

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 105
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	890	890	890	890
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 081	9 393	9 703	9 709
Elkostnad/m ² totalyta	29	24	21	-
Värmekostnad/m ² totalyta	137	140	125	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	23	25	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	97	137	-
Soliditet (%)	47	47	46	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-146	230	138	-35
Nettoomsättning (tkr)	5 202	5 176	5 151	5 144

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	2 283 142	133 100	-123 750	2 273 792
S:a bundet eget kapital	45 535 142	133 100	-123 750	45 525 792
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 009 755	-133 100	353 366	-1 230 021
Årets resultat	-146 441	-146 441	-229 616	229 616
S:a ansamlad förlust	-1 156 196	-279 541	123 750	-1 000 405
S:a eget kapital	44 378 946	-146 441	0	44 525 387

2

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-146 441
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-876 656
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 100
summa balanserat resultat	-1 156 197

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

427 527

-728 670

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

2

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 201 687	5 176 300
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 380	5 223
Summa rörelseintäkter		5 204 067	5 181 523
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 330 120	-2 950 122
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 726	-191 417
Personalkostnader	Not 6	-189 950	-175 655
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 119 909	-1 118 606
Summa rörelsekostnader		-4 837 705	-4 435 801
RÖRELSERESULTAT		366 362	745 722
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91	245
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 894	-516 351
Summa finansiella poster		-512 803	-516 106
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-146 441	229 616
ÅRETS RESULTAT		-146 441	229 616

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad och tomträtt Not 8	90 528 587	91 648 496
Summa materiella anläggningstillgångar	90 528 587	91 648 496
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	90 532 087	91 651 996
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 020	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 937 122	3 693 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	0	17 094
Summa kortfristiga fordringar	2 943 142	3 710 927
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 828	1 996
Summa kassa och bank	3 828	1 996
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 946 970	3 712 923
SUMMA TILLGÅNGAR	93 479 056	95 364 918

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 252 000	43 252 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 283 142	2 273 792
Summa bundet eget kapital		45 535 142	45 525 792
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 009 755	-1 230 021
Årets resultat		-146 441	229 616
Summa fritt eget kapital		-1 156 196	-1 000 405
SUMMA EGET KAPITAL		44 378 946	44 525 387
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 301 327	6 851 000
Summa långfristiga skulder		21 301 327	6 851 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 045 866	43 156 946
Leverantörsskulder		189 032	378 268
Skatteskulder		1 315	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	562 570	453 317
Summa kortfristiga skulder		27 798 783	43 988 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 479 056	95 364 918

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	4 738 561	4 738 561
Hyror lokaler	29 280	9 826
Hyror parkering	23 162	21 600
Hyror garage	304 563	301 345
Hyror förråd	2 480	0
Hyror antennplats	63 090	62 040
Samfällighetsintäkter	34 395	41 554
Avgift andrahandsuthyrning	6 159	1 376
Öresutjämning	-3	-2
	5 201 687	5 176 300

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Övriga intäkter	2 380	5 223
	2 380	5 223

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	90 154	88 043
	Fastighetsskötsel beställning	15 475	39 679
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	144 247	143 395
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 000
	Snöröjning/sandning	52 044	58 232
	Städning entreprenad	74 514	61 952
	Städning enligt beställning	0	23 000
	Mattvätt/Hyrmattor	50 490	11 880
	Hissbesiktning	7 429	7 396
	Gemensamma utrymmen	2 509	0
	Garage	338 688	327 072
	Gård	6 925	3 933
	Serviceavtal	110 062	113 967
	Förbrukningsmateriel	16 992	10 560
	Teleport/hissanläggning	8 424	0
	Brandskydd	1 546	0
	Fordon	900	0
		920 399	893 109
	Reparationer		
	Lokaler	698	0
	Gemensamma utrymmen	3 468	10 718
	Tvättstuga	21 249	0
	Bastu/pool	149	0
	Lås	13 184	4 504
	VVS	15 243	23 205
	Värmeanläggning/undercentral	3 341	0
	Elinstallationer	25 726	0
	Hiss	86 213	0
	Tak	2 798	0
	Mark/gård/utemiljö	0	24 113
	Garage/parkering	0	1 477
	Vattenskada	0	7 085
		172 069	71 102
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	123 750
	Ventilation	83 547	0
	Mark/gård/utemiljö	343 980	0
		427 527	123 750
	Taxebundna kostnader		
	El	153 503	127 875
	Värme	727 877	743 259
	Vatten	104 572	121 530
	Sophämtning/renhållning	73 246	48 264
	Grovsopor	13 085	68 651
		1 072 283	1 109 579
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 372	39 303
	Tomträttsavgäld	309 100	309 100
	Samfällighetsavgift	61 000	79 941
	Kabel-TV	67 505	66 183
	Bredband	152 576	152 460
		630 553	646 987
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	107 289	105 595
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 330 120	2 950 122

2

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	240	0
	Tele- och datakommunikation	14 461	15 554
	Juridiska åtgärder	3 344	0
	Inkassering avgift/hyra	2 550	3 400
	Revisionsarvode extern revisor inkl konsultationer	32 725	33 875
	Föreningskostnader	786	16 666
	Styrelseomkostnader	6 878	5 900
	Fritids- och trivselkostnader	7 189	8 317
	Förvaltningsarvode	88 000	84 840
	Administration	4 305	15 095
	Korttidsinventarier	29 746	1 500
	Konsultarvode	1 113	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 390	6 270
		197 726	191 417

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	146 200	134 400
	Sociala kostnader	43 750	41 255
		189 950	175 655

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 119 909	1 118 606
		1 119 909	1 118 606

2

Not 8	BYGGNAD OCH TOMTRÄTT	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 509 538	98 509 538
	Utgående anskaffningsvärde	98 509 538	98 509 538
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 861 042	-5 742 436
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 119 909	-1 118 606
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 980 951	-6 861 042
	Planenligt restvärde vid årets slut	90 528 587	91 648 496
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 434 000	53 434 000
	Taxeringsvärde mark	17 200 000	17 200 000
		70 634 000	70 634 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 200 000	70 200 000
	Lokaler	434 000	434 000
		70 634 000	70 634 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	26 978	26 978
	Skattefordran	0	379
	Klientmedel hos SBC	2 826 144	3 665 711
	Inkasso	0	765
	Fordringar	84 000	0
		2 937 122	3 693 833
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Samfällighetsintäkter	0	17 094
	Garage	0	0
		0	17 094

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	2 273 792	2 140 692
Reservering enligt stadgar	133 100	133 100
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-123 750	0
Vid årets slut	2 283 142	2 273 792

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,870 %	9 903 621	9 944 483	2019-09-05
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	0,920 %	6 699 982	6 733 392	2019-03-11
SBAB	0,870 %	5 501 311	5 527 618	2019-09-05
SBAB	1,300 %	6 000 000	6 500 000	2021-11-10
SBAB	1,210 %	6 801 327	7 840 229	2020-04-06
SBAB	1,490 %	4 940 952	4 962 224	2019-01-15
Summa skulder till kreditinstitut		48 347 193	50 007 946	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 045 866	-43 156 946	
		21 301 327	6 851 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 502 693 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	68 200	56 400
Sociala avgifter	21 000	17 721
Ränta	16 508	12 307
Avgifter och hyror	373 315	366 889
Underhåll ventilation	83 547	0
	562 570	453 317

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Vi uppdaterar parkeringskönen på vår hemsida.

Styrelsens underskrifter

KISTA den 23 / 5 2019



Faegh Adel Pour
Ledamot



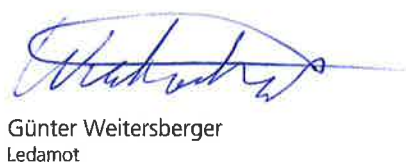
Mircku Liisa Maria Kaskari
Ledamot



Anne Maarit Rantavuori
Ledamot



Bengt Robert Svensson
Ledamot



Günter Weitersberger
Ledamot



Jan Westheimer
Ledamot



Mattias Karl Lars Åkervik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24, 5 2019



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 2018 - 31 december 2018.

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 2018 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. Risker 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.



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 Ångar 3 för räkenskapsåret 1 januari 2018 - 31 december 2018 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 trygghetssätt.

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 24 maj 2019



Matz Ekman
Auktoriserad revisor