

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 2

Styrelsen för Brf Kista Ängar 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor SEK.

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 Moderna Försäkringar.

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.

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.

2

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningsfond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 25kr/kvm lägenhetsyta. Fondernas 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 6 överlåtelser 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 2017 har varit 314 235 kr och intäkter 241 156 kr.

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, Infobladet, 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 sophysen.

Del i samfällighet

Koldings Samfällighet

Föreningen är delaktig i Koldings Samfällighet tillsammans med fastigheter Kolding 1,2,3,4 (Ljungbergsggruppen), 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. 2

Förvaltning

Föreningen anlitar externa företag för förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi

Fastighetsskötsel	CFAB City Förvaltning AB
Mark- och trädgårdsskötsel	Clean Snabben Väst/TL Ställning
Snöröjning och takskottning	BEAB genom Brf Kista Ängar
Ekonomi och förvaltning av medlemmarnas ärenden	AdEx Fastighetsutveckling
Trappstädning	Clean Snabben Väst/TL Ställning
Parkeringsövervakning i samarbete med Kista Ängar och Kista Ängar 3	APCOA Parkering AB (Europark)
Hissar	KONE

Styrelse

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-06-28 och därpå följande styrelse konstituering haft följande sammansättning:

George Dulan	Ledamot	Ordförande
Lazaros Amanatidis	Ledamot	Vice Ordförande
Markus Rhawi	Ledamot	Kassör
Ertem Köyluoğlu	Ledamot	Sekreterare
Tedros Kiflom	Suppleant	Suppleant/avgående
Göran Tellström	Suppleant	Övriga ansvars områden

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i föreningen.

Styrelsen har under året avhållit 11st protokollförda sammanträden. Styrelsen arvoderas enligt föreningsstämmans beslut som för mandatperioden 2017/2018 är 112 000 kr inklusive sociala kostnader. 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@brfkista.se samt via kontaktformuläret på föreningens gemensamma hemsida <http://brfkista.se>.

Revisorer

Revisionsbyrå BDO, huvudansvarig auktoriserad revisor, Matz Ekman.

Valberedning

Björn Lind och Mia Päärni.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har arbetat intensivt med att förbereda, stärka och planera inför kommande år. Tidigare år har ingen amorteringsplan funnits, varför styrelsen nu gjort det till en prioriteringsfråga att börja amortera av lånen som föreningen har. Därutöver har vi haft rörliga räntor och tjänat in en hel del tack vare det, men vi ser nu med oro inför kommande år. Därför beslutade styrelsen att binda föreningens lån för att säkerställa medlemmarna och föreningen inför den kommande framtiden. Styrelsen har kontinuerligt arbetat med att föra in föreningen i den moderna världens tid, ett exempel på detta är den nya hemsidan som blivit föreningens nya plattform till medlemmarna och omvärlden. En otroligt fräsch och modern hemsida har lanserats vilket med kommande tekniska innovationer ytterligare kommer att föra oss i framkant av teknikens hjälpmedel för att främja alla våran gemensamma upplevelser.

2

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 559	4 578	4583	4580	4412
Resultat efter finansiella poster	-435	-207	12	-678	-93
Soliditet (%) *	45	45	45	45	46

* eget kapital / Summa tillgångar

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	1 821 508	-334 061	-206 803	41 938 644
Disposition av föregående års resultat:			136 675	-343 478	206 803	0
Årets resultat					-437 506	-437 506
Belopp vid årets utgång	20 008 000	20 650 000	1 958 183	-677 539	-437 506	41 501 138

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-677 539
årets förlust	-437 506
	-1 115 045

behandlas så att

Reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	136 675
Styrelsen föreslår: att i ny räkning överföres	-1 251 720
	-1 115 045

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

**Styrelsen framför sitt tack till förvaltningen,
anlitade entreprenörer och engagerade medlemmar.**

2

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		3 441 588	3 441 588
P-plaster, flerbostadstillägg, värmeintäkter		1 117 708	1 136 441
Övriga rörelseintäkter		12 741	13 976
Summa nettoomsättning		4 572 037	4 592 005
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 428 792	-2 296 257
Reparationer, besiktningar och service		-232 424	-182 567
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	3	-158 197	-152 540
Styrelsearbete och revision	4	-136 185	-128 455
Övriga kostnader	5	-252 456	-92 970
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 208 054	-2 852 789
Avskrivning byggnad		-921 648	-921 648
Avskrivningar övrigt		-383 042	-359 598
Summa avskrivningar		-1 304 690	-1 281 246
Resultat före finansiella poster		59 293	457 970
Ränteintäkter		6	90
Räntekostnader på fastighetslån		-491 006	-660 545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 799	-4 318
Summa kapitalnetto		-496 799	-664 773
Resultat efter finansiella poster		-437 506	-206 803
Årets resultat		-437 506	-206 803

2

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Rättighet till mark	6	26 048 273	26 301 169
		26 048 273	26 301 169
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	61 748 208	62 558 276
Maskiner och inventarier	8	377 362	88 612
		62 125 570	62 646 888
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i SBC		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		88 177 343	88 951 557
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordringar		0	22 167
Skattefordringar		12 888	12 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		199 591	201 301
Summa kortfristiga fordringar		212 479	236 352
<i>Kassa och bank</i>		4 292 201	3 764 807
Summa omsättningstillgångar		4 504 680	4 001 159
SUMMA TILLGÅNGAR		92 682 023	92 952 716

A

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 008 000	20 008 000
Underhållsfond		1 958 183	1 821 508
Upplåtelseavgifter		20 650 000	20 650 000
		42 616 183	42 479 508
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-677 539	-334 061
Årets resultat		-437 506	-206 803
		-1 115 045	-540 864
Summa eget kapital		41 501 138	41 938 644
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	49 951 249	50 175 801
		49 951 249	50 175 801
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	112 276	0
Leverantörsskulder		469 432	126 876
Aktuella skatteskulder		14 319	11 654
Övriga skulder		11 359	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	622 250	699 741
		1 229 636	838 271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 682 023	92 952 716

2

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.

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, inre ytskikt, innerväggar, vitvaror	120
Värme, sanitet	40
El	50
Fasad	30
Fönster	20
Yttertak	50
Ventilation	10
Hissar och liknande	30
Styr och övervakning	20
Ombyggnad vindar	2
Övriga byggnadsdelar	25
Markanläggningar	10
Inventarier	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.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

2

Antalet anställda

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

Not 2 Driftskostnader

	2017	2016
Snöröjning	43 079	16 975
Fastighetsskötsel inkl förbr mat	137 014	90 592
Städning	111 478	149 103
Markförvaltning, trädgård och blommor	84 250	112 735
El	97 470	95 629
Uppvärmning	769 935	700 768
Vatten och avlopp	149 933	138 958
Sophämtning	55 483	39 071
Grovsopor	65 826	31 822
Försäkringar	49 157	44 674
Ekonomisk förvaltning	83 849	81 770
Hyra p-plats	314 235	321 288
Kabel-TV	66 460	65 644
Samfällighet	61 000	50 000
Tomträttsavgäld	314 700	314 700
OVK	0	10 046
Hantering överlåtelse och panter	15 110	11 639
Myndighetskrav	0	4 889
Jour, bevakning, utryckning	0	15 954
Besiktningkostnader	9 813	0
	2 428 792	2 296 257

Not 3 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 315 kr per lägenhet samt 7 687 kr per radhus.

Not 4 Styrelsearbete och revision

	2017	2016
Styrelsearvoden	76 810	76 810
Revisionsarvoden inkl. konsultation	37 980	30 250
Arbetsgivaravgifter	21 395	21 395
	136 185	128 455

Not 5 Övriga kostnader

	2017	2016
Extratjänster ek. förvaltning	0	335
Trädgårdsarbete	21 750	37 275
Kontorsmaterial, tele, porto, data	177 429	13 046
Möten, stämma, årsredovisning mm	53 277	23 294
Föreningsavgift	0	6 130
Installation av julbelysning	0	11 665
Inkassoärenden	0	1 225
	252 456	92 970

Not 6 Rättighet till mark

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

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 084 000	28 084 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 084 000	28 084 000
Ingående avskrivningar	-1 782 831	-1 529 935
Årets avskrivningar	-252 896	-252 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 035 727	-1 782 831
Utgående redovisat värde	26 048 273	26 301 169

Not 7 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 122 921	67 459 547
Inköp	211 876	663 374
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 334 797	68 122 921
Ingående avskrivningar	-5 564 645	-4 546 233
Årets avskrivningar	-1 021 944	-1 018 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 586 589	-5 564 645
Utgående redovisat värde	61 748 208	62 558 276
Taxeringsvärden byggnader	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärden mark	13 600 000	13 600 000
	54 600 000	54 600 000

Från och med 2014 redovisas tomträtt som immateriell anläggningstillgång.

2

Not 8 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	348 750	348 750
Inköp	318 600	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	667 350	348 750
Ingående avskrivningar	-260 138	-250 200
Årets avskrivningar	-29 850	-9 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	-289 988	-260 138
Utgående redovisat värde	377 362	88 612

Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	0,9	2018-03-07	9 840 984	9 840 984
Stadshypotek	0,9	2018-03-07	9 293 185	9 293 185
Stadshypotek	0,9	2018-03-01	11 123 732	11 123 732
Stadshypotek	0,9	2018-03-05	8 690 500	8 690 500
Stadshypotek	0,98	2018-12-01	11 115 124	11 227 400
			50 063 525	50 175 801
Kortfristig del av långfristig skuld			112 276	0

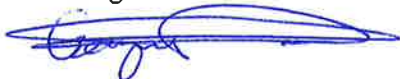
Andel av lånen som förfaller 5 år efter balansdagen är 49 502 145 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

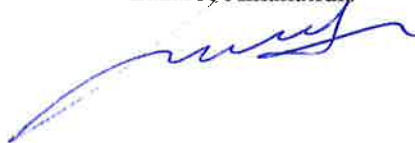
	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalade årsavgifter och hyror	284 686	289 878
Upplupna räntekostnader	30 466	48 096
Upplupna sociala kostnader	13 560	17 457
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	86 454	90 143
Upplupen värmekostnader	72 202	73 906
Upplupen el-kostnad	9 826	9 904
Upplupen parkeringskostnad	78 447	78 000
Upplupen kostnad vatten	33 169	37 233
Upplupen kostnad markförvaltning	0	18 990
Upplupen kostnad snöröjning	0	16 975
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	10 247	9 663
Övriga upplupna kostnader	856	9 497
	619 913	699 742

Stockholm

George Dulan



Lazaros Amanatidis



Markus Rhawi



Ertem Köyluoğlu



Vår revisionsberättelse har lämnats 24 maj 2018

BDO Mälardalen AB



Matz Ekman
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 räkenskapsåret 1 januari 2017 - 31 december 2017.

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 2017 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 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 än 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 de 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 räkenskapsåret 1 januari 2017 - 31 december 2017 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 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.

Sollentuna den 24 maj 2018

BDO-Mälardalen AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor