

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen KISTA ÄNGAR 2

Styrelsen för Brf. Kista Ängar 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	10

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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.

Information om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1999-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-01 hos Bolagsverket.

Föreningens byggnader

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. Försäkringen är framtagen av SBC i samarbete med Allians Försäkringsmäklare.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms 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 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 5467 kvadratmeter.

Lägenhetsfördelning:

1 st.	1 r o k
25 st.	2 r o k
6 st.	3 r o k
18 st.	4 r o k
11 st.	5 r o k (radhus)
<u>6 st.</u>	<u>6 r o k</u>
67 st.	

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

Fastighetens tekniska status

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 105 (100) medlemmar.

Under året har 8 (6) överlåtelser skett och 2 ansökningar att få hyra ut sin lägenhet i andrahand har inkommit år 2012.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1100 kr 2012 och för arbete med pantsättningar utgår en pantsättningsavgift med 440 kr 2012.

Parkering

Föreningen har tillgång till ett begränsat antal parkeringsplatser genom ett servitutsavtal med AtriumLjungberg AB i deras parkeringshus vid Igelbäcksgatan. Föreningens kostnad för dessa parkeringsplatser under år 2012 har varit 282 120 kr och intäkten 263 840 kr.

Parkeringsfördelning:

36 st	Dygnsparkering i garage
5 st.	Nattparkering i garage
18 st.	Nattparkering på övre däck.

7

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Bostadsrätterna (f.d. Sveriges Bostadsrättscentrum, SBC). Syftet med medlemskapet är att vi får det 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.

Nyhets-/ 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 sophusen.

Del i samfälligheter

Koldings Samfällighet

Föreningen är delaktig i Koldings Samfällighet tillsammans med fastigheterna 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 också 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.

Förvaltning

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

Fastighetsskötsel	CFAB Cityförvaltning AB.
Mark- och trädgårdsskötsel	Primavera Mark och Trädgård
Snöröjning och takskottning	CFAB Cityförvaltning AB genom underentreprenör
Jouravtal	Dygnet Runt Service AB
Ekonomi och förvaltning av medlems- ärenden	Adex Fastighetsutveckling AB
Trappstädning	Clean Snabben Väst
Parkeringsövervakning i samarbete med Kista Ängar och Kista Ängar 3	Europark AB
Hissar	Kone AB

Styrelse

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kristina Kalliala	Ledamot	Ordförande
David Yap	Ledamot	Kassör
Andrés Labbé	Ledamot	Vice ordförande
Per Lind	Ledamot	
Murat Akin	Ledamot	
Björn Lindh	Suppleant	
Camilla Åkesson Radloff	Suppleant	
Ertem Köylüoglu	Suppleant	
Mehmed Subasi	Suppleant	

Vid föreningsstämman 2012-11-28 avgick Kristina Kalliala, ur styrelsen och Markus Zung valdes in. Efter extrastämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Andrés Labbé	Ledamot	Ordförande
David Yap	Ledamot	Kassör
Per Lind	Ledamot	Vice ordförande
Markus Zung	Ledamot	
Murat Akin	Ledamot	
Björn Lindh	Suppleant	
Camilla Åkesson Radloff	Suppleant	
Ertem Köylüoglu	Suppleant	
Mehmed Subasi	Suppleant	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 12 (13) protokollförda sammanträden.

Styrelsen arvoderas enligt föreningsstämmans beslut som för mandatperioden 2012/2013 är 76 708 kr exklusive sociala kostnader.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

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

Revisorer

Revisionsbyrå Öhrlings PricewaterhouseCoopers, huvudansvarig auktoriserad revisor Matz Ekman.

Valberedning

Rolf Romnäs fram till extrastämma 2012-11-28 och Nasrolah Salar-Mossadeghi.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat nytt städavtal med Clean Snabben väst som även fått göra en grovstädning inklusive golvpols av trapphusen. Samfälligheten GA5 har tecknat nytt avtal för parkeringsbevakning med Europark.

Två av föreningens lån som hade samma förfallodatum i december omsattes. Ett av lånen blev bundet till 2013-12-01 med ränta som uppgår till 2,87%. Det andra lånet blev bundet till 2014-12-01 med ränta uppgående till 2,91%. Total besparing med nuvarande ränta jämför med förra året blir det ca 15 000. För närvarande sker ingen amortering av föreningens lån.

Styrelsen har under året tagit in offerter och undersökt möjligheterna för vindsombyggnaden.

Hussocklarna har spruckit på många ställen och styrelsen har anlitat en fuktextpert som gjort fuktmätningar och undersökt möjliga orsaker till sprickorna. Inga höjda fukthalter kunde konstateras och hussocklarna har reparerats under 2012 till de delar som har spruckit.

Föreningen har haft vår- och höststädning.

Under november hade föreningen en extra föreningsstämma för att få igenom de nya stadgarna som nu är skickade till bolagsverket. Under stämman avgick ordförande Kristina Kalliala och valberedare Rolf Romnäs. Vice ordförande Andrés Labé tog då över rollen som ordförande. Markus Zung valdes då också in som ledamot.

Händelser efter räkenskapsårets slut

Tre av föreningens lån kommer att omsättas, två av lånen på totalt ca 19 miljoner 2013-09-01 och ett av lånen på ca 11,1 miljoner 2013-12-01.

Föreningen har uppdaterat sina stadgar enligt beslut årsstämman för 2011 och extrastämma 2012.

Stadgeändringen gäller från 2013-04-18 och gäller §35: "Bostadsrättshavarens ansvarar för lägenhetens ytterdörr med tillhörande karm (såväl inre som yttre), brevinkast, ringklocka, handtag, sockel, lister, foder, tätningslist, låsanordning, nycklar, m.m. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de

normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning. Lägenheternas dörrar med t.ex. beslag, handtag och brevlåda får inte avvika (mer än marginellt) från normalt utseende, jämfört med hur föreningens övriga ytterdörrar generellt ser ut. Motsvarade gäller för balkong- eller altandörr."

Föreningens ekonomi

Vår förening som alla andra föreningar har kunnat dra nytta av de låga räntenivåerna som funnits under flera år. Vår förening har hög belåning och det för med sig att ränteutvecklingen påverkar vår ekonomi kraftigt. Därför har föreningen bara bundna lån för att minimera eventuella räntehöjningar. Fortsatt hög belåning är den största risken vi har, amortering av föreningens lån bör eftersträvas när föreningens ekonomi tillåter.

Kostnader för drift, uppvärmning o.s.v. går stabilt uppåt och fluktuerar aldrig som räntorna. Dessa kostnader kan man försöka påverka genom att se över förbrukning eller genom att omförhandla avtal med leverantörer. Om man önskar minska riskerna av hög belåning är bästa sättet att minska belåningen. Ombyggnation och försäljning av vindar kan möjligen bidra till att föreningen genom en engångsamortering kan få lägre belåning. Regelbunden amortering av lån minskar också räntekänsligheten. Föreningen har valt att upphöra med regelbundna amorteringar helt eftersom man ansett att amorteringarna påverkar räntekänsligheten marginellt på kort sikt.

Årets resultat efter finansiella poster blev negativt på grund av högre underhållskostnader och uppgår till -165 366 kr.

Årsavgifter

Enligt den gällande ekonomiska planen fördelas årsavgifterna enligt lägenheternas andelstal 1.

Eftersom föreningen är en s.k. blandförening med både flerbostadshus och radhus har man i den ekonomiska planen utgått från en särskild fördelning av direkta driftkostnader såsom uppvärmning, vattenförbrukning, elförbrukning i allmänna utrymmen och trappstädning. Dessa kostnader fördelas vad gäller flerbostadshus enligt andelstal 2 och enligt förbrukning vad gäller radhus. Från och med 2009 har individuell mätning ersatts med en fast avgift som korrigeras enligt utvecklingen på energikostnaderna.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt betalas normalt för hyreshusenhet med 0,4% av taxeringsvärdet för byggnad och mark och för småhusenhet med 0,75. Från och med 2011 betalas nu full fastighetsskatt.

Från och med 2008 ersattes fastighetsskatten av en kommunal fastighetsavgift. För hyreshusenheten innebär detta en avgift på 1365 kr/lägenhet men max 0,4% av taxeringsvärdet. För småhusenheten innebär detta en avgift på 6825 kr per värderingsenhet (radhus) men max 0,75% av taxeringsvärdet.

Räntebidrag

Räntebidraget är helt avvecklat år 2011.

Dispositionsförslag

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets förlust	-165 366
balanserad vinst	1 137 220
reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	-136 675
	835 179

Styrelsen föreslår att: att i ny räkning överföres 835 179
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

2

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Intäkter			
Årsavgifter		3 277 788	3 199 691
P-platser, flerbostadstillägg, värmeintäkter		1 140 393	1 144 973
Övriga intäkter		4 525	5 578
		4 422 706	4 350 242
Kostnader			
Driftskostnader	1	-2 222 358	-2 223 056
Reparationer, besiktningar och service		-147 567	-132 047
Planerat underhåll	2	-90 550	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	3	-147 495	-144 544
Styrelsearbete och revision	4	-143 713	-139 048
Övriga kostnader	5	-46 582	-49 606
Avskrivningar anläggningstillgångar		-278 365	-273 363
		-3 076 630	-2 961 664
Rörelseresultat		1 346 076	1 388 578
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 826	10 460
Räntebidrag		0	666
Räntekostnader		-1 519 268	-1 570 734
		-1 511 442	-1 559 608
Årets resultat		-165 366	-171 030

2

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	92 223 701	92 452 853
Maskiner och inventarier	7	128 364	138 302
		92 352 065	92 591 155
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats i SBC		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		92 355 565	92 594 655
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 100	428
Skattefordringar		80 369	10 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 654	121 105
		203 123	131 720
Kassa och bank		1 318 639	1 196 045
Summa omsättningstillgångar		1 521 762	1 327 765
SUMMA TILLGÅNGAR		93 877 327	93 922 420

2

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		20 008 000	20 008 000
Underhållsfond		1 274 808	1 138 133
Upplåtelseavgifter		20 650 000	20 650 000
		41 932 808	41 796 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 137 220	1 444 924
Årets resultat		-165 366	-171 030
		971 854	1 273 894
Summa eget kapital		42 904 662	43 070 027
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		50 175 801	50 175 801
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		35 630	38 229
Aktuella skatteskulder		153 965	76 586
Övriga skulder		17 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	589 769	561 777
Summa kortfristiga skulder		796 864	676 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 877 327	93 922 420
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		57 000 000	57 000 000
		57 000 000	57 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

2

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Utgifter för förvärvat tomträtt balanseras och redovisas i årsredovisningen tillsammans med föreningens byggnader som anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Anskaffningar för förbättring av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

På byggnaden används annuitetsbaserad avskrivningsmetod innebärande stigande avskrivningsprocent per år. På markanläggning samt maskiner och inventarier används linjär avskrivningsmetod. Följande avskrivningar har tillämpas under 2012:

Byggnad	238 000 kr (218 960 kr)
Markanläggningar	10 år
Maskiner och inventarier	8-20 år

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt

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 del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

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

2

Noter

Not 1 Drift

	2012	2011
Snöröjning	140 566	158 668
Fastighetsskötsel inkl förbr matr	104 339	104 533
Städning	72 325	33 000
Markförvaltning, trädgård och blommor	72 595	68 748
El	102 800	140 345
Uppvärmning	702 872	689 669
Vatten och avlopp	123 627	109 459
Sophämtning	33 658	37 599
Grovsopor	50 859	52 414
Jour, bevakning, utryckning	24 521	9 136
Försäkringar	31 411	29 499
Förvaltningskostnader	65 000	65 000
Hyra p-plats	282 120	282 120
KabelTV	64 552	62 842
Samfällighet	36 000	82 500
Tomträttsavgäld	314 700	297 525
Parkeringsbevakning	413	0
	2 222 358	2 223 057

Not 2 Planerat underhåll

Avser utredning och reparation av hussocklar.

Not 3 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Här ingår även en retroaktiv skatt från år 2010 som inte har varit med i tidigare årsredovisningar. Skatt uppgår till 4020 kr för ändrad taxering 2010.

Not 4 Styrelsearbete och revision

	2012	2011
Styrelsearvoden	76 703	75 205
Revisionsarvoden inkl. konsultationer	36 000	39 899
Arvode avseende parkeringsadm	4 000	4 000
Arbetsgivaravgifter.	27 010	19 944
	143 713	139 048

Not 5 Övriga kostnader

	2012	2011
Extratjänster ek. förvaltning	1 360	16 563
Trädgårdsarbete	600	1 952
Kontorsmaterial, tele, porto, data	10 269	13 488
Möten, stämma, årsredovisning mm	22 011	11 763
Föreningsavgift	5 840	5 840
Hantering av inkassoärenden	6 502	0
	46 582	49 606

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 504 272	95 504 272
Årets anskaffning: Ombyggnad av vindar	39 275	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 543 547	95 504 272
Ingående avskrivningar	-3 051 419	-2 802 032
Årets avskrivningar	-268 427	-249 387
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 319 846	-3 051 419
Utgående redovisat värde	92 223 701	92 452 853
Taxeringsvärden byggnader	40 601 000	40 601 000
Taxeringsvärden mark	13 978 000	13 978 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	348 750	348 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	348 750	348 750
Ingående avskrivningar	-210 448	-186 472
Årets avskrivningar	-9 938	-23 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-220 386	-210 448
Utgående redovisat värde	128 364	138 302

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 008 000	20 650 000	1 138 133	1 444 924	-171 030
Avsättning till yttre fond			136 675	-307 705	171 030
Årets resultat					-165 366
Belopp vid årets utgång	20 008 000	20 650 000	1 274 808	1 137 219	-165 366

Not 9 Långfristiga skulder

9 840 984 kr	Stadshypotek	3,06% ränta, bundet till 2013-09-01
9 293 185 kr	Stadshypotek	2,93% ränta, bundet till 2013-09-01
11 123 732 kr	Stadshypotek	2,87% ränta, bundet till 2013-12-01
8 690 500 kr	Stadshypotek	3,18% ränta, bundet till 2014-09-01
11 227 400 kr	Stadshypotek	2,91% ränta, bundet till 2014-12-01

2

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

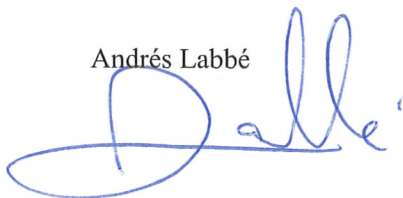
	2012-12-31	2011-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	214 948	252 429
Upplupna räntekostnader	104 414	70 095
Upplupna sociala kostnader	17 500	15 848
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	76 117	76 122
Upplupen värmekostnad	90 506	80 584
Upplupen el-kostnad	10 990	13 403
Övriga poster	75 294	53 296
	589 769	561 777

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Kista, den 11/5 2013

Andrés Labbé



Per Lind



Björn Lindh

I egenskap av suppleant



Markus Zung

Murat Akin



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2013.

ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers AB



Matz Ekman

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 2 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 2 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jakobsberg den 22 maj 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor