

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 2

Styrelsen för Brf Kista Ängar 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 föreningen

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 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 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

1st	1 rok
25st	2 rok
6st	3 rok
18st	4 rok
11st	5 rok (radhus)
<u>6st</u>	<u>6 rok</u>

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.

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 97 medlemmar

Under året har 5 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 2016 har varit 321 288kr och intäkter 259 889kr.

Parkeringsfördelning:

36st Dygnsparking i garage

5st Nattparking i garage

18st Nattparking på övre däck

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.

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 sopskenen.

Del i samfällighet

Koldings Samfällighet

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

Gemensamhetsanläggning, GA5

Föreningen ingår och 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 City Förvaltning AB

Mark- och trädgårdsskötsel

Clean Snabben Väst

Snöröjning och takskottning

BEAB genom Brf Kista Ängar

Ekonomi och förvaltning av medlemmarnas ärenden

AdEx Fastighetsutveckling

Trappstädning

Clean Snabben Väst

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 2016-05-25 och därpå påföljande styrelse konstituerings haft följande sammansättning:

Georg Dulan	Ledamot	Ordförande
Lazaros Amanatidis	Ledamot	Vice Ordförande
Markus Rhawi	Ledamot	Kassör
Ertem Köylüoglu	Ledamot	Sekreterare
Tedros Kiflom	Suppleant	Övriga ansvars områden
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 2016/2017 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@kista2.com.

Revisorer

Revisionsbyrå Öhrlings PricewaterhouseCoopers, huvudansvarig auktoriserad revisor, Matz Ekman.

Valberedning

Gunnar Andersson(Avgått:2017) och David Yap.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört brunnstömning och kärbspolning.

Under sommaren har underhållsarbeten utförts i trädgårdarna. Vi är nöjda med resultatet. För snöröjning så har vi haft en mild vinter men vi är nöjda med resultatet och avtalet löper vidare.

Under vintern hängde vi upp julbelysning på träden runt om föreningen.

Under hösten har alla träd efter Jellingegränd och Hillerödsgränd beskurits.

Föreningen har haft vår och höst städning.

Föreningen har utfört underhållsarbete av innergården samt ytor omkring föreningens hus. I år finns inget nytt att rapportera om möjligheten att omvandla vindsyta till boyta.

Föreningens ekonomi

Vår förening som andra föreningar har kunnat dra nytta av de låga räntenivåerna som funnits under flera år. Föreningen har hög belåning och det för med sig att ränteutvecklingen påverkar ekonomin i stor grad.

Föreningens driftskostnader har legat stabilt under 2016.

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 driftskostnader 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.

2

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 578 029	4 582 759	4 580 499	4 411 459	4 418 181
Resultat efter finansiella poster	-206 803	11 876	-678 246	-92 844	-165 366
Soliditet % *	45	45	45	46	46

* eget kapital / Summa tillgångar

Förändring av eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 008 000	20 650 000	1 684 833	-209 262	11 876
Avsättning till yttre fond			136 675	-136 675	
Disposition av föregående Resultat				11 876	-11 876
Årets resultat					-206 803
Belopp vid årets utgång	20 008 000	20 650 000	1 821 508	-334 061	-206 803

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets förlust	-206 803
Balanserad förlust	-334 061
Reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	<u>-136 675</u>
Styrelsen föreslår: att i ny räkning överföres	-677 539

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

17

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

Resultaträkning

Not

2016-01-01
-2016-12-31

2015-01-01
-2015-12-31

Intäkter

Årsavgifter		3 441 587	3 441 588
P-platser, flerbostadstillägg, värmeintäkter		1 136 441	1 141 172
Övriga intäkter		13 977	14 320
		4 592 005	4 597 080

Kostnader

Driftskostnader	1	-2 296 257	-2 077 405
Reparationer, besiktningar och service		-182 567	-198 032
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	2	-152 540	-149 490
Styrelsearbete och revision	3	-128 455	-134 608
Övriga kostnader	4	-92 970	-130 881
Avskrivningar anläggningstillgångar		-1 281 246	-1 234 546
		-4 134 035	-3 924 962
Rörelseresultat		457 970	672 118

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter		90	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-664 863	-660 349
		-664 773	-660 242
Resultat efter finansiella poster		-206 803	11 876

Årets resultat

-206 803 **11 876** *2*

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Rättighet till mark	5	26 301 169	26 554 065
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	62 558 276	62 913 314
Maskiner och inventarier	7	88 612	98 550
		62 646 888	63 011 864
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i SBC		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		88 951 557	89 569 429
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		22 167	0
Skattefordringar		12 884	12 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		201 301	263 682
		236 352	276 474
Kassa och bank		3 764 807	3 433 861
Summa omsättningstillgångar		4 001 159	3 710 335
SUMMA TILLGÅNGAR		92 952 716	93 279 764

2

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 008 000	20 008 000
Underhållsfond	1 821 508	1 684 833
Upplåtelseavgifter	20 650 000	20 650 000
	42 479 508	42 342 833

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-334 062	-209 263
Årets resultat	-206 803	11 876
	-540 865	-197 387

Summa eget kapital

41 938 644 **42 145 446**

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut	50 175 801	50 175 801
-----------------------------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	126 876	122 417
Aktuella skatteskulder	11 654	9 385
Övriga skulder	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	699 741	826 715
Summa kortfristiga skulder	838 271	958 517

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

92 952 716 **93 279 764** 

Noter

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.

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 avskrivningstid i år 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 räntetäkter på sparkonto till den 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.

2

Antalet anställda

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

12

Not 1 Drift

	2016	2015
Snöröjning	16 975	32 684
Fastighetsskötsel inkl förbr matr	90 592	107 553
Städning	149 103	96 575
Markförvaltning, trädgård och blommor	112 735	0
El	95 629	90 562
Uppvärmning	700 768	662 073
Vatten och avlopp	138 958	131 751
Sophämtning	39 071	42 810
Grovsopor	31 822	35 279
Försäkringar	44 674	37 886
Ekonomisk förvaltning	81 770	78 305
Hyra p-plats	321 288	305 841
KabelTV	65 644	65 400
Samfällighet	50 000	50 000
Tomträttsavgäld	314 700	314 700
OVK	10 046	0
Hantering överlåtelse och panter	11 639	18 636
Myndighetskrav	4 889	7 350
Jour, bevakning, utryckning	15 954	0
	2 296 257	2 077 405

Not 2 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 268 kr per lägenhet samt 7 412 kr per radhus.

Not 3 Styrelsearbete och revision

	2016	2015
Styrelsearvoden	76 810	73 994
Revisionsarvoden	30 250	39 219
Arbetsgivaravgifter	21 395	21 395
	128 455	134 608

Not 4 Övriga kostnader

	2016	2015
Extratjänster ek. förvaltning	335	3 457
Trädgårdsarbete	37 275	38 163
Kontorsmaterial, tele, poro, data	13 046	8 668
Möten, stämma, årsredovisning mm	23 294	12 619
Föreningsavgift	6 130	6 130
Installation av julbelysning	11 665	61 844
Inkassoärenden	1 225	0
	92 970	130 881

Not 5 Rättighet till mark (tomträtt)

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

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 084 000	28 084 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 084 000	28 084 000
Ingående avskrivningar	-1 529 935	-1 277 039
Årets avskrivningar	-252 896	-252 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 782 831	-1 529 935
Utgående redovisat värde	26 301 169	26 554 065

Not 6 Byggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 459 547	67 459 547
Inköp	663 374	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 122 921	67 459 547
Ingående avskrivningar	-4 546 233	-3 574 521
Årets avskrivningar	-1 018 412	-971 712
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 564 645	-4 546 233
Utgående redovisat värde	62 558 276	62 913 314
Taxeringsvärden byggnader	41 000 000	45 007 000
Taxeringsvärden mark	13 600 000	14 404 000
	54 600 000	59 411 000

Från och med 2014 redovisas tomträtt som immateriell anläggningstillgång.



Not 7 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	348 750	348 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	348 750	348 750
Ingående avskrivningar	-250 200	-240 262
Årets avskrivningar	-9 938	-9 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	-260 138	-250 200
Utgående redovisat värde	88 612	98 550

Not 8 Långfristiga skulder

9 840 984 kr	Stadshypotek	0,90% ränta, bundet till 2017-03-06
9 293 185 kr	Stadshypotek	0,90% ränta, bundet till 2017-03-06
11 123 732 kr	Stadshypotek	2,54% ränta, bundet till 2017-03-01
8 690 500 kr	Stadshypotek	0,90% ränta, bundet till 2017-03-02
11 227 400 kr	Stadshypotek	0,98% ränta, bundet till 2018-12-01

50 175 801 kr

Andel av lånen som förfaller 5 år efter balansdagen 50 175 801 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalade årsavgifter och hyror	289 878	303 561
Upplupna räntekostnader	48 096	47 004
Upplupna sociala kostnader	17 457	20 253
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	90 143	90 333
Upplupen värmekostnad	73 906	66 721
Upplupen el-kostnad	9 904	13 249
Parkering	78 000	148 947
Upplupen kostnad vatten	37 233	34 145
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	9 663	22 522
Upplupen kostnad installation julbelysning	0	61 844
Upplupen kostnad markförvaltning	18 990	0
Upplupen kostnad snöröjning	16 975	0
Övriga upplupna kostnader	9 497	18 136
	699 742	826 715

2

Brf Kista Ängar 2
Org.nr 769604-7120

13 (14)

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	57 000 000	57 000 000
	57 000 000	57 000 000 <i>2</i>

Slutord

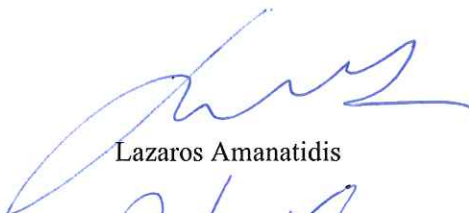
Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Stockholm

16/6-17



George Dulan



Lazaros Amanatidis



Markus Rhawi



Ertem Köylüoglu

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 21 juni 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers 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 2016.

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 2016 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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 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 Ängar 2 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

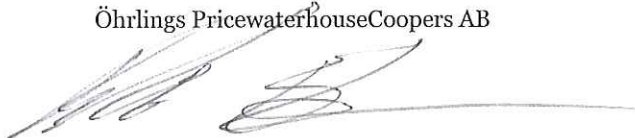
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

2

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.

Kista den 21 juni 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor