

Årsredovisning 2020

BRF Kista Ängar



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	6
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
Ekonomi	8
Resultaträkning	8
Balansräkning - Tillgångar	9
Balansräkning - Eget kapital och skulder	10
Noter	11
Underskrifter	17
Revisionsberättelse	22

Styrelsen för BRF Kista Ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Kista.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

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 nuvarande förvaltning och kommande underhåll. 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 2015 och 2035. Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se not 12 "Fond för yttre underhåll".

Amortering på föreningens lån sker enligt reviderad plan. För mer information, se not 13 "Skulder till kreditinstitut".

Årsavgifterna planeras vara oförändrade det närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Peter Cernvall	Ledamot	Ordförande
Carita Harre	Ledamot	
Per Hedman	Ledamot	Vice Ordförande
David Widarsson	Ledamot	Sekreterare
David Adamachvili	Ledamot	
Fotini Michailidou	Suppleant	
Ipack Shabnam	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern BDO Mälardalen AB
Bo Kjellberg	Ordinarie Intern
Juan Carlos Romans	Suppleant Intern

Valberedning

Sarah Simson	Sammankallande
Berit Öhrbom	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kolding 5	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via Bergvärme (sedan oktober 2018, dessförinnan fjärrvärme)

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 792 m², varav 5 678 m² utgör lägenhetsyta och 114 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	3 st
2 rok	32 st
3 rok	13 st
4 rok	21 st
5 rok	1 st
6 rok	6 st

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till säkerhetsdörrar	2020	Utfört på samtliga lägenheter för att öka tryggheten och säkerheten.
Renovering av trapphus påbörjades	2020	Renovering av golv, väggar och tak i samtliga trapphus och lokaler.
Genomgång och beskärning av samtliga buskar och träd	2020	Utförts av Trädleoparden för att långsiktigt få en vacker förening.
Genomgång av bergvärmen	2020	Besiktning och åtgärder i hela bergvärmesystemet utfördes.
Reparation av socklar och fasad	2020	CTJ Mur och Puts har åtgärdat sprickor och förfall.
Utbyte av hisstelefoner	2020	Kone har bytt ut våra analoga telefoner i hissarna mot digitala.
Bytt takarmaturer till LED	2020	Samtliga takarmaturer som lyser 24 timmar samt takarmaturer i tvättstugorna är utbytta till LED.
Nytt tak på gårdshuset	2020	Sedumtaket på gårdshuset har bytts ut till papptak med nya plåtlistor.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Anmärkningar OVK	2021	Nedslag som måste åtgärdas
Anmärkningar stamspolning	2021	Nedslag som måste åtgärdas
Utbyte av koddosor till enréerna	2021	Digitalisering av portkodssystemet

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB
Folkfilter
Keab gruppen AB
Björnentreprenad AB/Björn Pettersson
Plåtslageri AB
Kone Hissar
Bredbandsbolaget/Telenor
Avloppsteknik
Fortum Markets AB/ Ellevio
Fortum Värme, AB /Exergi
Suez /Stockholm Vatten
Brandkontoret
BDO Mälardalen
Cupola Stockholm
Finopti
Trädleoparden

Avtal

Teknisk förvaltning och Ekonomisk förvaltning
Byte av elementfilter
Städning

Snöröjning
Hissavtal
Bredband via fiber
Stamspolning och preventiva åtgärder
El
Fjärrvärme
Sopbortning
Försäkring
Revision
SBA (Brand)
Lån och ekonomisk rådgivning
Beskrivning av buskar och träd

Föreningens ekonomi

Ekonomi i Kista Ängar ser bra ut. Vi strävar ständigt med att förbättra avtal och leverantörer för att hålla kostnaderna nere. Tack vare framgångsrika upphandlingar av lån de sista åren ligger vi på en bra räntenivå. För att fortsatt hålla kostnaderna på en rimlig nivå har vi genomfört en förändring av uppvärmningen. Vi har ersatt det mesta av fjärrvärmens med bergvärme. Vi kikar även på en solcellslösning på taken. Underhållet har vi satsat mycket på och har löpande genomfört åtgärder för att ligga steget före.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429kr 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

Vår trädgårdsentreprenör Trädleoparden har beskurit och gått igenom samtliga buskar och träd.

Ett antal lån upphandlades framgångsrikt av vår samarbetspartner Finopti. Vi har fördelat sluttiden på våra 9 lån över många år framåt för att sprida riskerna så mycket som möjligt. Vi har lyckats bibehålla en amortering på 2% per år.

Vi genomförde 2 föreningsdagar där vi städade, rensade, planterade och gjorde fint i hela föreningen.

Vi bytte ut de takarmaturer i trapphusen som är aktiva dygnet med rörelsedetektor till LED, samt installerade nya LED armaturer i tvättstugor och soprum med hjälp av Gustrings EL. De nya armaturerna med LED belysning drar mycket mindre el och blir mycket billigare i underhåll. Det blev även ett mycket bättre ljus i både tvättstugor och soprum.

De fasta telefonerna i våra hissar har vi bytt ut mot mobila abonnemang för en säkrare och billigare drift.

Administration av samtliga styrelsens mailadresser ligger nu hos Loopia istället för Google.

CTJ Mur och Puts har åtgärdat samtliga sprickor i fasad och socklar runt föreningens hus.

Laddbar elgräsklippare och lövblås från Husqvarna har köpts in då vi nu sköter gräsklippning och lövrensning själva.

Besiktning av bergvärmeinstallationen genomfördes. Därefter gick el & värmepumpsexperten Evepe igenom hela systemet och åtgärdade brister och behov.

Prodoor har bytt ut samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar, med betydligt bättre ljudisolering, brandsäkerhet och inbrottsäkerhet.

Trapphusrenovering med målning av väggar och tak samt byte av mattor påbörjades under året, slutförs 2021

Vi hade en gemensam träff med fika på gården för att dekorera vår fina julgran som fick stå kvar länge.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st

Överlåtelser under året: 6 st

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	2 014 163	1 948 488
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	5 317 649	5 319 040
Finansiella intäkter	99	311
Ökning av kortfristiga skulder	877 258	0
	6 195 006	5 319 351
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 710 818	3 297 722
Finansiella kostnader	506 026	503 902
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	1000 450	0
Ökning av kortfristiga fordringar	142 508	5 348
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	1 459 373	1 096 772
Minskning av kortfristiga skulder	0	349 932
	6 819 175	5 253 676
Likvida medel vid årets slut	1 389 994	2 014 163
Årets förändring av likvida medel	-624 169	65 675

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	913	913	892	887	887
Lån/kvm bostadsyta (kr)	9 133	9 326	9 519	8 944	9 046
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	89	96	50	22	18
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	6	20	130	144	127
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	18	9	16	22	23
Kapitalkostnad/kvm totalyta (kr)	87	87	129	122	158
Soliditet (%)	35,6	35,3	30,6	35,9	35,7
Resultat efter finansiella poster	-13	403	-4 549	-276	33
Nettoomsättning	5 221	5 215	5 109	5 188	5 148

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 678 kvm bostäder, 114 kvm lokaler och totalt 5 792 kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 997 000	18 877 000	1 047 368	-1 094 892	403 421	29 229 897
Avsättning till yttre underhållsfond:			141 950	-141 950		0
lanspråktagande av yttre fond			-190 968	190 968		0
Disposition av föregående års resultat:				403 421	-403 421	0
Årets resultat					-13 401	-13 401
Belopp vid årets utgång	9 997 000	18 877 000	998 350	-642 453	-13 401	29 216 496

Förslag till behandling av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-642 453
Årets resultat	-13 401
	-655 854

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	50 000
I ny räkning överföres	-705 854
	-655 854

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 221 267	5 215 433
Övriga rörelseintäkter	3	96 382	103 607
Summa rörelseintäkter		5 317 649	5 319 040
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 294 904	-2 733 323
Övriga externa kostnader	5	-297 019	-447 446
Personalkostnader	6	-118 895	-116 953
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-1 114 305	-1 114 306
Summa rörelsekostnader		-4 825 123	-4 412 028
Rörelseresultat		492 526	907 012
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99	311
Räntekostnader och liknande resultatposter		-506 026	-503 902
Summa finansiella poster		-505 927	-503 591
Resultat efter finansiella poster		-13 401	403 421
Resultat före skatt		-13 401	403 421
Årets resultat		-13 401	403 421

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	80 470 848	80 584 703
Maskiner och inventarier	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 470 848	80 584 703
Summa anläggningstillgångar		80 470 848	80 584 703
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		86 905	99 995
Övriga fordringar	10	142 719	123 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	186 220	163 997
Summa kortfristiga fordringar		415 844	387 458
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 389 994	2 014 163
Summa kassa och bank		1 389 994	2 014 163
Summa omsättningstillgångar		1 805 838	2 401 621
SUMMA TILLGÅNGAR		82 276 686	82 986 324

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 874 000	28 874 000
Fond för yttre underhåll	12	998 350	1 047 368
Summa bundet eget kapital		29 872 350	29 921 368
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-642 453	-1 094 892
Årets resultat		-13 401	403 421
Summa fritt eget kapital		-655 854	-691 471
Summa eget kapital		29 216 496	29 229 897
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	41 466 785	27 056 828
Summa långfristiga skulder		41 466 785	27 056 828
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	10 390 029	25 896 758
Leverantörsskulder		498 319	177 041
Skatteskulder		109 008	105 056
Övriga skulder		6 324	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	589 725	520 744
Summa kortfristiga skulder		11 593 405	26 699 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 276 686	82 986 324

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	5 182 196	5 185 236
Hysesbortfall	-15 668	-17 016
Hyror lokaler	31 566	31 620
Överlåtelse- och pantsättning	9 928	8 797
Öresutjämning	1	-3
Övriga fakturerade kostnader	13 244	6 799
	5 221 267	5 215 433

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	96 382	103 607
	96 382	103 607

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel entreprenad	276 900	157 920
Fastighetsskötsel beställning	53 696	57 097
Fastighetsskötsel gård beställning	86 482	31 875
Snöröjning och sandning	45 251	150 429
Städning	108 732	120 649
Hissbesiktning	7 943	10 002
Serviceavtal	129 095	170 387
Förbrukningsmaterial	15 772	13 217
Förbrukningsinventarier	14 874	0
Skadebesiktning	0	25 141
Övriga besiktningar	27 656	0
Bevakning, jour	3 394	12 990
Brandskydd	19 501	15 938
Reparation Fastighet förbättringar	48 625	0
Reparation Tvättstuga	22 323	6 632
Reparation Lås	0	1 681
Reparation VVS	59 289	4 071
Reparation Värmeanläggning/undercentral	14 032	11 189
Reparation Ventilation	44 992	15 609
Reparation Elinstallationer	40 401	12 082
Reparation Hiss	2 369	0
Reparation Fasad och tak	6 413	0
Reparation Fönster och dörrar	0	1 739
Reparation Vattenskada	2 525	3 675
Underhåll VVS	0	54 145
Underhåll Värmeanläggning	26 690	0
Underhåll Ventilationsystem	171 064	0
Underhåll Gemensamma utrymmen	79 125	28 000
Underhåll Elinstallationer	6 468	108 823
Underhåll Hissinstallationer	124 938	0
Underhåll Portar/trapphus	256 813	0
El	514 565	555 571
Värme	35 989	118 703
Vatten	102 014	50 159
Sophantering och renhållning	158 600	111 399
Grovsopor	25 007	27 359
Försäkring	42 210	41 884
Tomträttsavgäld	336 000	420 000
Arrendeavgifter	40 755	57 155
Kabel-TV	0	16 133
Bredband	222 524	207 477
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	13 274	9 541
Fastighetsskatt och avgift	108 604	104 652
	3 294 905	2 733 324

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kreditupplysning	0	300
Tele- och datakommunikation	5 257	13 131
Inkassering avgift och hyra	1 641	8 947
Revisionsarvode extern revisor	23 346	52 117
Föreningskostnader	0	11 288
Förvaltningsarvode ekonomisk	72 912	79 560
Förvaltningsarvode teknisk	23 555	23 207
Förvaltningsarvode drift	45 990	51 534
Förvaltningsarvoden övriga	56 105	135 782
Konsultarvode	63 914	67 419
Bankkostnader	3 600	3 360
Avgift bolagsverket	700	800
	297 020	447 445

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2020	2019
Styrelse- och internrevisorsarvoden	93 000	91 000
Sociala avgifter	25 895	25 953
	118 895	116 953

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnad	880 000	880 000
Förbättringar	234 305	234 306
	1 114 305	1 114 306

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 614 619	92 614 619
Aktivering säkerhetsdörrar	1 000 450	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 615 069	92 614 619
Ingående avskrivningar	-12 029 916	-10 915 610
Årets avskrivningar	-1 114 305	-1 114 306
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 144 221	-12 029 916
Utgående redovisat värde	80 470 848	80 584 703
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark	15 600 000	15 600 000
	73 600 000	73 600 000
Taxeringsvärde bostäder	73 600 000	73 600 000
Taxeringsvärde lokaler	0	0
	73 600 000	73 600 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	153 000	153 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 000	153 000
Ingående avskrivningar	-153 000	-153 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 000	-153 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	28 880	9 344
Skattefordringar	113 839	113 839
Övriga fordringar	0	283
	142 719	123 466

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	186 220	163 997

186 220 **163 997**

Not 12 Fond för yttre underhåll

2020-12-31 **2019-12-31**

Vid årets början	1 047 368	905 405
Avsättning	141 950	141 963
lanspråktagande	-190 968	0
	998 350	1 047 368

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,58	2022-01-30	5 228 496	5 228 496
Handelsbanken	0,95	2024-10-30	8 596 996	8 796 996
Handelsbanken	1,05	2025-01-30	4 783 714	4 895 714
Handelsbanken	0,5	2021-01-29	5 086 827	5 139 135
Handelsbanken	0,5	2021-01-29	5 503 202	5 503 202
Handelsbanken	0,96	2025-10-30	6 858 707	6 858 707
Handelsbanken	0,95	2024-09-01	6 485 919	6 552 271
Handelsbanken	1,32	2022-12-01	6 412 953	6 479 065
Handelsbanken	0,96	2025-06-01	3 100 000	3 500 000
			52 056 814	52 953 586
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 096 772	-734 171

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46,6 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig del av långfristig skuld.

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	59 400 000	59 400 000
	59 400 000	59 400 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	76 833	73 202
Avgifter och hyror	425 492	352 013
Övriga interimsskulder	87 400	95 529
	589 725	520 744

Kista 2021-

Peter Cernvall
Ordförande

David Widarsson
Ledamot

Carita Harre
Ledamot

Per Hedman
Ledamot

David Adamachvili
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Bo Kjellberg
Intern revisor

Verification

Transaction ID	SJrwQSoBO-HkUwQSiBd
Document	Årsredovisning Brf Kista Ängar.pdf
Pages	17
Sent by	Tintin Öhman

Signing parties

Peter Cernwall	Action: Sign	Method: BankID SE
David Widarsson	Action: Sign	Method: BankID SE
Per Hedman	Action: Sign	Method: BankID SE
Carita Harre	Action: Sign	Method: BankID SE
David Adamachvili	Action: Sign	Method: BankID SE

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Verification

Transaction ID	HyP1z6-Ld-HJ_kfa-8_
Document	Årsredovisning Brf Kista Ängar.pdf
Pages	19
Sent by	Tintin Öhman

Signing parties

Margareta Kleberg	Action: Sign	Method: BankID SE
-------------------	--------------	-------------------

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Verification

Transaction ID	Byst_ZQLd-H1pqOWmIO
Document	Årsredovisning Brf Kista Ängar.pdf
Pages	20
Sent by	Tintin Öhman

Signing parties

Bo Kjellberg	Action: Sign	Method: BankID SE
---------------------	--------------	-------------------

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kista Ängar
Org.nr. 769603-8137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi instyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 misstag.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 för år 2020 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

Revisorers 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

Bo Kjellberg

Förtroendevald revisor

Verification

Transaction ID	H1v6z6ZU_-r1GD6fa-l_
Document	Revisionsberättelse Brf Kista Ängar.pdf
Pages	2
Sent by	Tintin Öhman

Signing parties

Margareta Kleberg	Action: Sign	Method: BankID SE
--------------------------	--------------	-------------------

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Verification

Transaction ID	B1ZaMKWXlu-S10GtW7LO
Document	Revisionsberättelse Brf Kista Ängar.pdf
Pages	3
Sent by	Tintin Öhman

Signing parties

Bo Kjellberg	Action: Sign	Method: BankID SE
--------------	--------------	-------------------

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

