

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Föreningen ingår också i en gemensamhetsanläggning, GA5, tillsammans med fastigheterna 5 och 7 (Brf Kista Ängar och Brf Kista Ängar 2).

Föreningens andel är 32% och innefattar miljöstationer, markytor och ledningssystem för dagvattenavlopp, som allt nyttjas gemensamt av fastigheterna. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning hos Brf Kista Ängar.

Föreningen hyr i garaget 32 st dygnparkeringsplatser och 35 st nattparkeringsplatser av Ljungberggruppen för andrahandsuthyrning till föreningens medlemmar. Från 2017-07-01 har Aimo Park AB parkeringsavtalet gällande GA5:s gränder.



Styrelsen

Bengt Robert Svensson	Ordförande
Faegh Adel Pour	Ledamot
Alev Dagli	Ledamot
Patrik Firat	Ledamot
Mirkku Liisa Maria Kaskari	Ledamot
Anne Maarit Rantavuori	Ledamot
Jan Westheimer	Ledamot

Rikard Backelin	Suppleant
Ludvig Oscar Christoffer Nylén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Felat Avcil	Sammanställande
Vivi-anne Brunton	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolding 8	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 325 m², varav 5 324 m² utgör lägenhetsyta och 1 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal med bastu
 Hobbyrum

Kommentar

medlemmarna kan hyra
 står till medlemmarnas förfogande

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

År

Lagat och målat skärmar på
 uteplatser
 Målning av miljöstuga, dörrar,
 postfack mm. 2020

Planerat underhåll

År

Kommentar

Målning dörrar gemensamma utrymmen	2021	
Kanalfläktar	2021	
Renovering skärmar, skärmtak, spaljéer	2021	
Byte av ytterdörrar	2021	till Klass 4 säkerhetsdörrar
Värmeförbättringsprojekt	2021	
Utbyte reglercentral fjärrvärme	2021	
Utbyte och injustering radiatorventiler	2021	
Renovera portdörrar	2021	
Stora frånluftsfläktar	2021	
Ytskiktrenovering tvättstugor	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

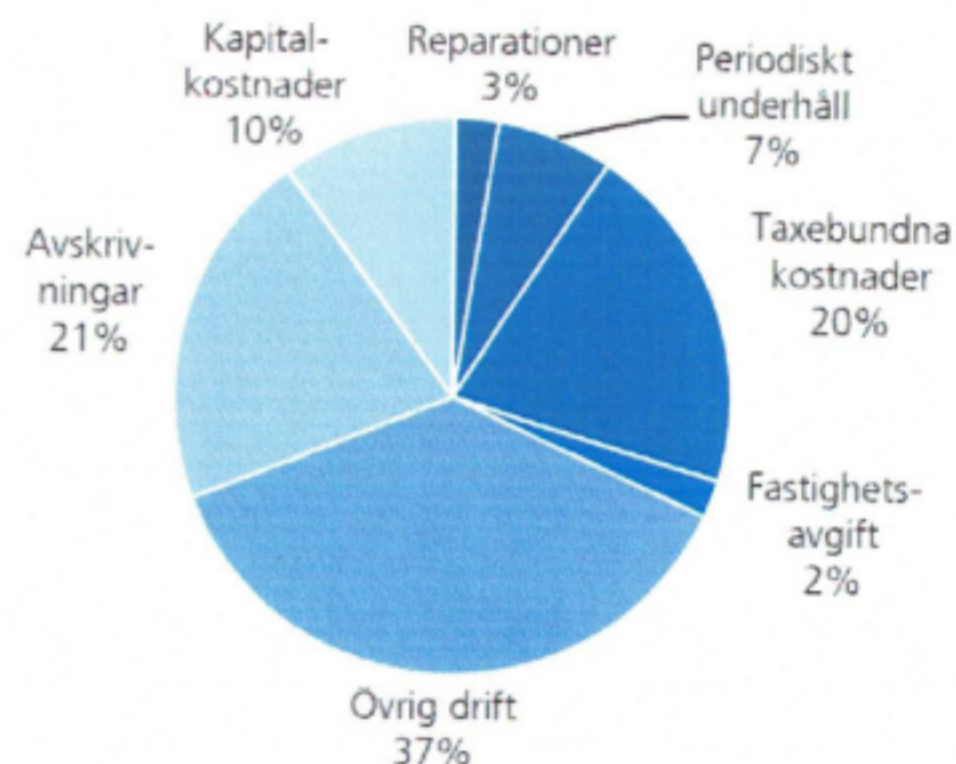
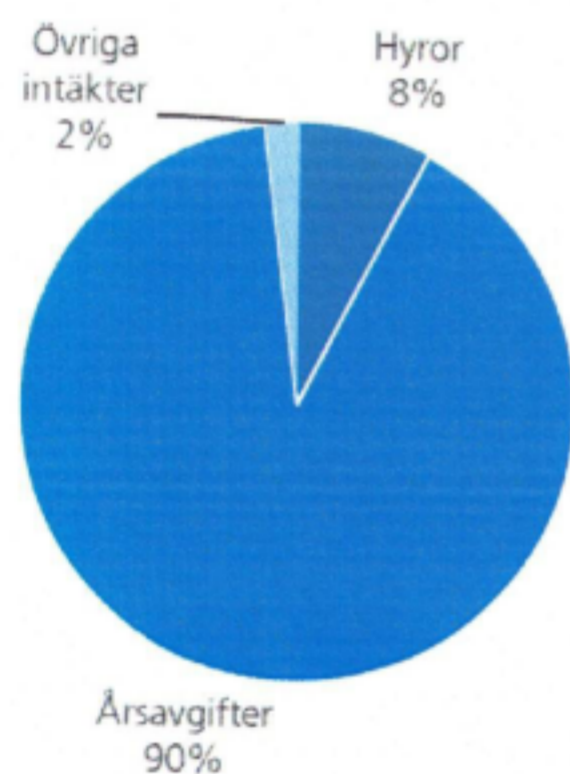
Teknisk förvaltning	CFAB Cfab City Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrättsCentrum



Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 475 289	2 829 972
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 243 289	5 232 956
Finansiella intäkter	24	46
Minskning kortfristiga fordringar	55 394	30 499
Ökning av kortfristiga skulder	0	254 681
	5 298 706	5 518 181
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 717 575	4 125 736
Finansiella kostnader	549 394	573 080
Minskning av långfristiga skulder	1 688 430	174 048
Minskning av kortfristiga skulder	262 894	0
	6 218 293	4 872 864
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 555 701	3 475 289
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-919 587	645 317

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi målat dörrar, miljöstugan samt postfack, samt renoverat och målat bänkarna i porterna samt skärmarna som finns på uteplatserna.

I april gjordes en amortering på lånen med 1,5 MSEK.

2

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st
 Överlåtelser under året: 6 st
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102
 Tillkommande medlemmar: 6
 Avgående medlemmar: 8
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	890	890	890	890
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 731	9 048	9 081	9 393
Elkostnad/m ² totalyta	24	29	29	24
Värmekostnad/m ² totalyta	132	140	137	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	17	20	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	108	96	97
Soliditet (%)	48	47	47	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-144	-586	-146	230
Nettoomsättning (tkr)	5 157	5 221	5 202	5 176

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 324 m² bostäder och 1 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 869 000	0	0	20 869 000
Upplåtelseavgifter	22 383 000	0	0	22 383 000
Fond för yttre underhåll	1 391 819	133 100	-729 996	1 988 715
S:a bundet eget kapital	44 643 819	133 100	-729 996	45 240 715
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-850 596	-133 100	144 273	-861 769
Årets resultat	-143 566	-143 566	585 723	-585 723
S:a ansamlad förlust	-994 162	-276 666	729 996	-1 447 492
S:a eget kapital	43 649 657	-143 566	0	43 793 223

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-143 566
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-717 497
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 100
summa balanserat resultat	-994 163

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

364 118
-630 045

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

2

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 157 419	5 220 558
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 870	12 398
Summa rörelseintäkter		5 243 289	5 232 956
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 377 116	-3 742 551
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 999	-201 193
Personalkostnader	Not 6	-182 460	-181 992
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 119 909	-1 119 909
Summa rörelsekostnader		-4 837 484	-5 245 645
RÖRELSERESULTAT		405 804	-12 689
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-549 394	-573 080
Summa finansiella poster		-549 370	-573 034
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-143 566	-585 723
ÅRETS RESULTAT		-143 566	-585 723

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	88 288 769	89 408 678
Summa materiella anläggningstillgångar		88 288 769	89 408 678
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 292 269	89 412 178
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 133	5 277
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 578 847	3 498 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	54 245
Summa kortfristiga fordringar		2 582 980	3 557 961
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 828	3 828
Summa kassa och bank		3 828	3 828
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 586 807	3 561 788
SUMMA TILLGÅNGAR		90 879 076	92 973 966

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 252 000	43 252 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 391 819	1 988 715
Summa bundet eget kapital		44 643 819	45 240 715
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-850 596	-861 769
Årets resultat		-143 566	-585 723
Summa fritt eget kapital		-994 162	-1 447 492
SUMMA EGET KAPITAL		43 649 657	43 793 223
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	46 290 639	14 500 000
Summa långfristiga skulder		46 290 639	14 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	194 076	33 673 145
Leverantörsskulder		106 473	310 184
Skatteskulder		8 779	4 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	629 452	692 639
Summa kortfristiga skulder		938 780	34 680 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 879 076	92 973 966

2

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	4 738 561	4 738 561
Hyror lokaler	24 930	27 630
Hyror parkering	21 600	20 400
Hyror garage	284 575	306 233
Hyror förråd	4 080	4 080
Hyror antennplats	65 560	64 522
Samfällighetsintäkter	1	54 245
Avgift andrahandsuthyrning	18 132	4 884
Öresutjämning	-19	4
	5 157 419	5 220 558

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Fakturerade kostnader	85 870	12 398
	85 870	12 398

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	95 756	208 170
	Fastighetsskötsel beställning	23 937	6 833
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	91 300	75 327
	Fastighetsskötsel gård beställning	76 339	1 344
	Snöröjning/sandning	5 348	46 418
	Städning entreprenad	112 800	72 532
	Städning enligt beställning	0	26 338
	Mattvätt/Hyrmattor	52 350	18 054
	Hissbesiktning	8 936	10 002
	Myndighetstillsyn	0	16 875
	Garage/parkering	344 892	338 781
	Soppantering	11 250	2 891
	Gård	2 276	2 624
	Serviceavtal	121 872	65 530
	Förbrukningsmateriel	16 315	22 544
	Teleport/hissanläggning	9 762	61 155
	Brandskydd	0	440
		973 132	975 858
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	32 760	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 250
	Tvättstuga	15 137	29 838
	Källare	0	20 670
	Entré/trapphus	0	6 895
	Lås	1 523	29 214
	VVS	3 094	31 476
	Värmeanläggning/undercentral	3 588	4 648
	Ventilation	0	4 261
	Elinstallationer	24 123	27 644
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 555	0
	Hiss	3 426	18 125
	Fasad	0	2 514
	Fönster	6 264	0
	Balkonger/altaner	0	33 863
	Mark/gård/utemiljö	0	30 304
	Vattenskada	43 745	1 656
		137 215	243 357
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	364 118	0
	Entré/trapphus	0	653 296
	Fasad	0	76 700
		364 118	729 996

2

Taxebundna kostnader		
El	125 820	152 406
Värme	705 321	743 973
Vatten	143 203	90 853
Sophämtning/renhållning	114 270	97 353
Grovsopor	8 473	5 281
	1 097 087	1 089 866
Övriga driftkostnader		
Försäkring	42 291	40 804
Tomträttsavgäld	358 850	330 050
Samfällighetsavgift	67 507	0
Kabel-TV	69 703	68 889
Bredband	152 460	152 983
	690 811	592 726
Fastighetskatt/Kommunal avgift	114 753	110 749
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 377 116	3 742 551

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	180
	Medlemsinformation	0	216
	Tele- och datakommunikation	12 916	16 412
	Inkassering avgift/hyra	900	1 275
	Revisionsarvode inkl konsultationer	34 313	33 125
	Föreningskostnader	2 798	1 378
	Styrelseomkostnader	0	6 665
	Fritids- och trivselkostnader	692	2 600
	Förvaltningsarvode	92 208	90 784
	Administration	4 022	10 129
	Korttidsinventarier	0	28 419
	Konsultarvode	3 500	3 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 650	6 510
		157 999	201 193

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	141 900	139 500
	Sociala kostnader	40 560	42 492
		182 460	181 992

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 119 909	1 119 909
		1 119 909	1 119 909

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 509 538	98 509 538
	Utgående anskaffningsvärde	98 509 538	98 509 538
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 100 860	-7 980 951
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 119 909	-1 119 909
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 220 769	-9 100 860
	Planenligt restvärde vid årets slut	88 288 769	89 408 678
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	56 414 000	56 414 000
	Taxeringsvärde mark	14 658 000	14 658 000
		71 072 000	71 072 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 658 000	70 658 000
	Lokaler	414 000	414 000
		71 072 000	71 072 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	26 973	26 978
	Klientmedel hos SBC	2 551 874	3 471 461
		2 578 847	3 498 439
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Samfällighetsintäkter	0	54 245
		0	54 245
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 988 715	2 283 142
	Reservering enligt stadgar	133 100	133 100
	Reservering enligt stämmobeslut	-729 996	-427 527
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 391 819	1 988 715

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,880 %	9 811 489	9 859 382	2021-09-07
SBAB	1,490 %	4 500 000	4 500 000	2021-01-21
SBAB	1,490 %	4 000 000	4 000 000	2021-01-21
SBAB	0,880 %	6 624 640	6 663 807	2021-03-11
SBAB	0,880 %	5 441 992	5 472 828	2021-09-07
SBAB	1,300 %	6 000 000	6 000 000	2021-11-10
SBAB	0,910 %	5 213 612	6 759 209	2021-04-06
SBAB	0,920 %	4 892 982	4 917 919	2021-01-15
Summa skulder till kreditinstitut		46 484 715	48 173 145	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-194 076	-33 673 145	
		46 290 639	14 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 514 335 kr. (194 076 kr * 5 år)

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	73 606	71 200
Sociala avgifter	23 127	22 371
Ränta	13 410	17 952
Avgifter och hyror	460 150	391 206
Mattvätt/hyrmattor	52 350	0
Entré trapphus	0	183 063
Snöröjning/sandning	0	6 847
Tvättstuga	6 809	0
	629 452	692 639

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Extrastämma 2021-01-14 angående säkerhetsdörrar.
 Under våren skall vi byta samtliga ytterdörrar till säkerhetsdörrar klass 4.

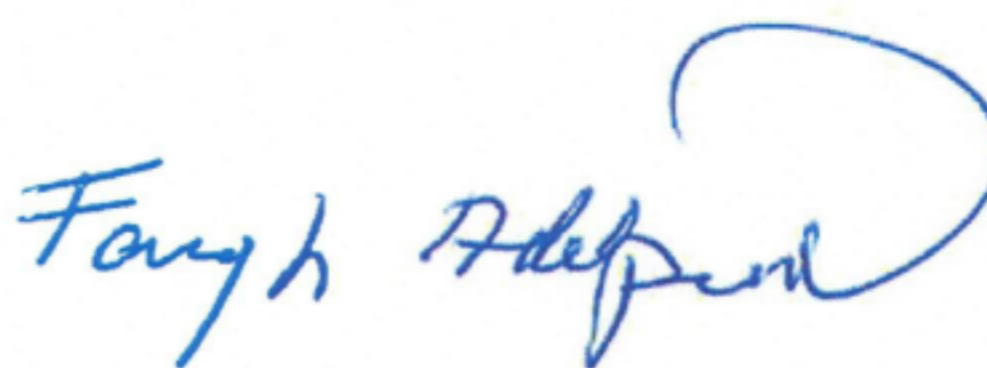
2

Styrelsens underskrifter

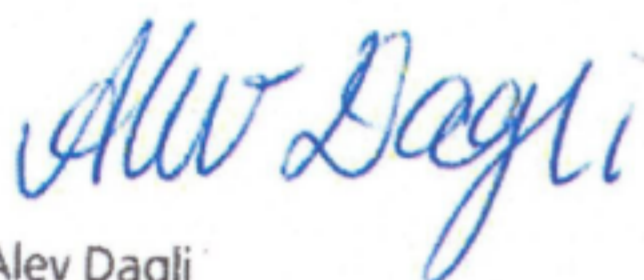
KISTA den 22 / 5 2021



Bengt Robert Svensson
~~Ordförande~~ Ledamot



Faegh Adel Pour
Ledamot



Alev Dagli
Ledamot



Patrik Firat
Ledamot



Mircku Liisa Maria Kaskari
Ledamot

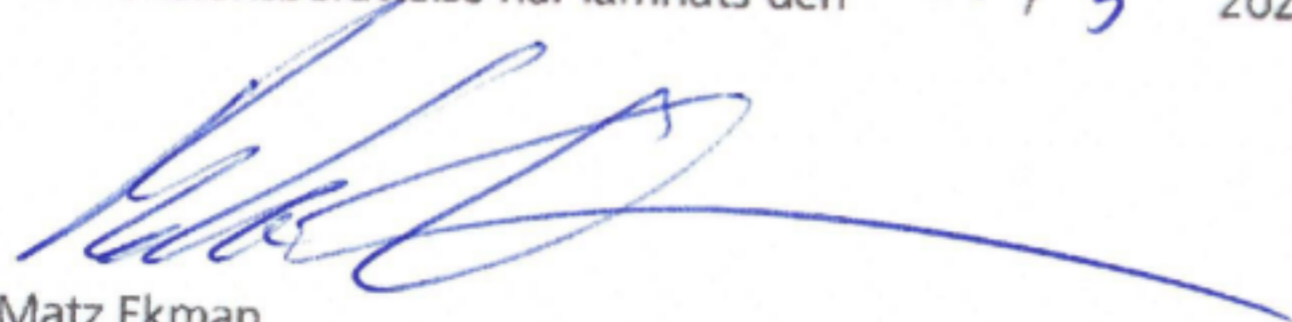


Anne Maarit Rantavuori
Ledamot



Jan Westheimer
~~Ledamot~~ Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2021



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3
org.nr 769601-0276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3 för räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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.

2

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 3 för räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 26 maj 2021



Matz Ekman
Auktoriserad revisor