



Årsredovisning 2019

Brf K2 Kista Torn

Org. 769626-8437

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Borgarfjordsgatan 21B, 164 53 Kista

styrelsen@brfk2kistatorn.se

www.brfk2kistatorn.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

70

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet, tomträtten till Danmark 7 i Stockholms kommun förvärvades 2015-06-12.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus. Fastigheten byggdes 2016 och har värdeår 2016.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är 814 Kkr. Avtalet gäller till och med 2022-12-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 974 kvm, varav 6 842 kvm utgör lägenhetsyta och 132 kvm lokalyta. I föreningen finns 64 parkeringsplatser, varav 3 MC-platser, samtliga i garage. Föreningen hyr ut parkeringar till de boende men hyr även ut parkeringar externt.

Lägenhetsfördelning
51 st 2 rum och kök
31 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök

Samtliga 96 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns cykelrum, städtrum,

fastighets- och barnvagns/rullstolsförråd. I fastigheten finns även lägenhetsförråd, utrymme för källsortering och sopsugsanläggning samt terrassbyggnad och takterrass.

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
WD Foodservice AB	2022-08-31

Föreningen är redovisningskyldig för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt är redovisningskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokalen.

Föreningen har 2017 erhållit 674 Kkr i återbetalad mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt Byggnaden färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Gemensamhetsanläggning Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Stockholm Danmark 6 (Brf Kista Torn). Gemensamhetsanläggningarna omfattar garage, gårds- och grönytor, entré och entrétorg, övernattningsrum, styrelserum, del av fasad samt tekniska anordningar.

Förrådsservitut I prospektet när lägenheterna såldes framgick det att JM hade planerat att en del av grannfastighetens lägenhetsförråd skulle vara i vår byggnad. Så är det idag. Vad som inte framgick av prospektet var att JM hade

planerat att upplåtelsen av lokalerna skulle ske kostnadsfritt och att vår förening skulle stå för byggnation, service och underhåll av lokalerna. Tanken var att det skulle ske genom ett servitut som bägge föreningarna skrev under. Vi har avböjt att skriva under servitutet utan skälig ersättning som täcker våra kostnader. Av rent juridiska skäl är vår motpart vår grannförening även om ursprunget till tvisten kommer från en åtgärd som JM hade planerat. Bägge föreningarna har tagit hjälp av jurister för att lösa tvisten.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Riksbyggen. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-06-04. Föreningens stadgar registrerades 2019-03-29. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Övervakningssystem & laddstolpar i garaget	2018

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 136 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 130. Under året har 9 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-09 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mattias Ure	ledamot/ordf.
Andreas Nilsson	ledamot
Göran Lindström	ledamot
Adrian Wulcan	ledamot
Reza Ismaili	suppleant
Fatih Uludag	suppleant
Hussin Al Kazmi	suppleant

Daniel Novak ledamot t.o.m. september 2019

Till **revisor** har Per Andersson, PWC AB valts.

Valberedningen består av Lul Dahir och Isaias Samuel.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 stycken. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på ej uthyrda lokaler, kundförluster och högre kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom tomträttsavgälden och fjärrvärmens räntekostnaden och den har under år 2019 minskat vilket beror på gjorda amorteringar och den lägre räntenivå som belastat föreningen.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 1 482 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som

AD

föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar.
Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen fortsatt om oförändrade avgifter.

med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Planerat underhållsbehov Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	144 137 000	75 008 000	278 960	-757 891	-631 318	218 034 751
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			205 260	-205 260		
lanspråktagande yttre fond			-107 226	107 226		
Balanseras i ny räkning				-631 318	631 318	
Årets resultat					-1 431 639	-1 431 639
Belopp vid årets utgång	144 137 000	75 008 000	376 994	-1 487 243	-1 431 639	216 603 112

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	6 032	6 245	6 200	2 009
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 432	-631	-352	-127
Soliditet, %*	74,8	74,6	74,1	73,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr**	747	747	727	727
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 474	10 698	10 946	11 137
Lån per kvm bostadsrättsyta och lokalyta, kr	10 276	10 496	10 739	10 926
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 067	21 067	21 067	21 067
Genomsnittlig skuldränta, %***	0,94	1,00	1,03	1,16
Fastighetens belåningsgrad, %****	24,9	25,3	25,6	25,9

* Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

** Inklusive Triple Play, men exklusive varmvatten (som debiteras enligt faktiskt förbrukning)

*** Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 487 243
Årets resultat	-1 431 639
	<hr/>
	-2 918 882
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	205 260
I ny räkning överföres	-3 124 142
	<hr/>
	-2 918 882

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt noter och kassaflödesanalys. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

DN

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 031 650	6 245 238
Övriga rörelseintäkter	3	273 026	238 210
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 304 676	6 483 448
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 702 856	-3 383 654
Övriga externa kostnader	5	-695 119	-388 584
Personalkostnader	6	-200 962	-143 276
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 450 575	-2 450 575
Summa rörelsens kostnader		-7 049 512	-6 366 089
Rörelseresultat		-744 836	117 359
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-686 803	-748 677
Summa finansiella poster		-686 803	-748 677
Resultat efter finansiella poster		-1 431 639	-631 318
Årets resultat		-1 431 639	-631 318

MS

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	7	287 282 284	289 732 859
Summa materiella anläggningstillgångar		287 282 284	289 732 859
Summa anläggningstillgångar		287 282 284	289 732 859
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 673	356 949
Övriga fordringar	8	165 068	72 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	403 837	404 286
Summa kortfristiga fordringar		582 578	834 022
Kassa och bank		1 573 233	1 807 935
Summa omsättningstillgångar		2 155 811	2 641 957
SUMMA TILLGÅNGAR		289 438 095	292 374 816

PA

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		219 145 000	219 145 000
Yttre fond		376 994	278 960
Summa bundet eget kapital		219 521 994	219 423 960
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 487 243	-757 891
Årets resultat		-1 431 639	-631 318
Summa fritt eget kapital		-2 918 882	-1 389 209
Summa eget kapital		216 603 112	218 034 751
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		70 072 400	71 404 000
Övriga skulder		100 000	0
Summa långfristiga skulder		70 172 400	71 404 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 593 200	1 744 000
Leverantörsskulder		165 678	444 509
Aktuell skatteskuld		174 190	164 640
Övriga skulder	11	0	52 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	729 515	530 373
Summa kortfristiga skulder		2 662 583	2 936 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		289 438 095	292 374 816

PA

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-744 836	117 359
Avskrivningar	2 450 575	2 450 575
Erlagd ränta	-686 803	-748 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 018 936	1 819 257
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	343 276	-193 036
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-91 832	4 829
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-278 831	222 634
Minskning(-)/ökning(+) av skulder	256 149	-472 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 247 698	1 381 166
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 482 400	-1 744 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 482 400	-1 744 000
Förändring av likvida medel	-234 702	-362 834
Likvida medel vid årets början	1 807 935	2 170 770
Likvida medel vid årets slut	1 573 233	1 807 935

BT

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt.

Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Enligt BFNAR 2016:10 ses byggnad och tomträtt som en avskrivningsenhet med en gemensam bedömd nyttjandeperiod. Totalt nedlagda produktionskostnader minskat med avskrivningar redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	4 856 268	4 856 269
	Årsavgifter, IT-kommunikation	253 440	253 440
	Årsavgifter varmvattenförbrukning	141 678	157 568
	Hysesintäkter, garage	492 763	405 271
	Hysesintäkter, lokaler	272 400	488 747
	Övriga intäkter	15 101	83 943
	Summa nettoomsättning	6 031 650	6 245 238

M

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Entreprenören enligt avtal	0	62 000
	Försäkringsersättning	273 018	176 208
	Övriga rörelseintäkter	8	2
	Summa övriga rörelseintäkter	273 026	238 210
Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Teknisk förvaltning/fastighetskötsel	190 150	166 248
	Fastighetsel	206 706	173 485
	Fjärrvärme	843 010	899 954
	Vatten	95 814	109 908
	Sophämtning	92 919	82 385
	Parkerings tjänst	0	15 910
	IT-kommunikation & TV	261 381	262 446
	Fastighetsförsäkring	57 192	48 899
	Fastighets skatt	91 870	82 320
	Tomträttsavgäld	814 800	814 800
	Reparationer/underhåll	540 652	329 969
	Bemannning, entré	0	829
	Gemensamhetsanläggning	103 886	273 641
	Övriga driftkostnader	404 476	122 860
	Summa driftkostnader	3 702 856	3 383 654
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	104 644	103 381
	Revisionsarvode	29 510	29 887
	Advokat kostnader	115 851	183 927
	Kundförluster	321 538	0
	Övriga externa kostnader	123 576	71 389
	Summa övriga externa kostnader	695 119	388 584
Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	152 916	111 166
	Sociala avgifter	48 046	32 110
	Summa personalkostnader	200 962	143 276

M

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och tomträtt	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	295 250 000	295 250 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 250 000	295 250 000
	Årets avskrivningar	-2 450 575	-2 450 575
	Utgående redovisat värde	287 282 284	289 732 859
	Redovisat värde byggnader	287 282 284	289 732 859
	Summa redovisat värde	287 282 284	289 732 859
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnad:	132 600 000	94 000 000
	Taxeringsvärde mark:	49 587 000	21 632 000
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Bostäder	173 000 000	107 400 000
	Lokaler	9 187 000	8 232 000
Not 8	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Fordran Entreprenör	62 428	62 428
	Övriga fordringar	102 640	10 358
	Summa övriga fordringar	165 068	72 786
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna varmvattenintäkter	62 135	67 000
	Förutbetald fastighetsförsäkring	9 658	7 936
	Förutbetalda kostnader	332 044	329 350
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	403 837	404 286

10

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	6 372 800	6 976 000
	Amortering efter 5 år	63 699 600	64 428 000
	Summa långfristiga skulder	70 072 400	71 404 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2020-09-28	1,18	348 800	14 280 800
Stadshypotek	3 mån rörligt	0,39	348 000	14 368 000
SEB	2021-09-28	1,39	348 800	14 280 800
Stadshypotek	2021-12-01	0,58	547 600	28 736 000
Summa			1 593 200	71 665 600
Avgår kortfristig del				1 593 200
Summa långfristiga skulder				70 072 400

Not 11	Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Övriga skulder	0	52 543
	Summa övriga skulder	0	52 543

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupen uppvärmning	107 826	0
	Upplupna räntekostnader	21 372	3 852
	Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	0	24 913
	Upplupet revisionsarvode	29 000	30 000
	Förutbetalda hyror&avgifter	486 270	432 254
	Övriga upplupna kostnader	85 047	39 354
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	729 515	530 373

MA

NOTER

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	76 200 000	76 200 000
Summa ställda säkerheter	76 200 000	76 200 000

Stockholm den 2020-05-17

Mattias Üre



Adrian Wulcan



Andreas Nilsson



Göran Lindström



Hussin Al Kazmi

Ersätter ledamot som avgått



Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen K2 Kista Torn, org.nr 769626-8437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen K2 Kista Torn för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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

MD

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 K2 Kista Torn för år 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

MS

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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


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

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

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

Stockholm den 20 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor