

Årsredovisning

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf K2 Kista Torn

Org.nr 769626-8437₂

Styrelsen för Brf K2 Kista Torn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens tomtträtt

Föreningen har den 27 maj 2015 förvärvat tomtträtten till Danmark 7 i Stockholms kommun. Innehavet är inskrivet den 12 juni 2015. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 31 december 2022. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

Föreningen har tecknat avtal med AB Borätt (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i 16 våningar med totalt 96 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 6 842 m², och en lokal med en total lokalarea om ca. 132 m². Föreningen disponerar över 64 parkeringsplatser varav tre MC-platser, samtliga i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

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

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara 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.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en ersättning motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningens faktiska kostnader i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens tomtträtt finns servitut avseende utrymningsväg och mobil sopsugsanläggning upplåtet i tomtträtten Danmark 6 (Brf Kista Torn). I föreningens tomtträtt finns upplåtet servitut avseende källarförråd samt el- och fjärrvärmeledningar till förmån för tomtträtten Danmark 6 (Brf Kista Torn).

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Vakant	Café	ja	132	
Stockholms Kommun	Kommunikationsytor	nej	57	2019-03-31

Föreningen planerar att bli redovisningsskyldig för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokalen. Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 30 augusti 2018 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkt bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkt bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att tomträtten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2016 och är deklarerad som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea 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.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 727 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, serviceavtal sopsug, hiss service, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

12

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mobil Park (numera Q-Park) om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 30 juni 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 21 september 2016.

Under året har inga amorteringar skett. Föreningen kommer att börja amortera på lånen i september 2017. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2016.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2016 följande utseende:

Anskaffningskostnad	295 250 000	Insatser	142 892 000
Likviditetsreserv	95 000	Upplåtelseavgifter	74 703 000
		Ännu ej erlagda	
		medlemsinsatser	1 550 000
		Lån	<u>76 200 000</u>
	<u>295 345 000</u>		295 345 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under februari 2016. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 39 (10) bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 30 augusti 2016.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	137
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	50
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	51
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	136

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 augusti 2016 haft följande sammansättning:

Erik Barkman	Ledamot	1)	Ordförande
Lennart Wirén	Ledamot	1)	
Åsa Lennmor	Ledamot	1)	
Mats Bjelksjö	Ledamot		
Daniel Novak	Ledamot		
Gerhard Makowsky	Suppleant	1)	
Carmelle Valles	Suppleant		
Haris Beslija	Suppleant		
Ozan Bozkurt	Suppleant, avgick	den 11 november 2016	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit nio (fyra) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Matz Ekman

Ordinarie

Hans Norman

Suppleant

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Mathias Ottosson
Staffan Svärd

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 november 2014.

Flerårsöversikt

	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-127
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>616</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	489
Årets amorteringar tkr	<u>0</u>
Årets likvidöverskott tkr	489

Nyckeltal

	<u>2016</u>
Nettoomsättning tkr	2 009
Resultat efter finansiella poster tkr	-127
Soliditet %	73,3
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	43 063
Lån per m ² boarea kr	11 137
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	10 926
Genomsnittlig skuldränta %	1,16
Fastighetens belåningsgrad %	25,86

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

2

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		
	Förskott och	Upplåtelse-	Årets
	Inbetalda	avgifter	resultat
	insatser		
Belopp vid årets ingång	9 560 000		
Ökning av medlemsinsatser	133 432 000	74 703 000	
Årets resultat			-127 205
Belopp vid årets utgång	142 992 000	74 703 000	-127 205

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande förlust:

Årets resultat	-127 205
Totalt	-127 205

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	69 740
Balanseras i ny räkning	-196 945
Totalt	-127 205

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

7

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 008 623	0
Övriga rörelseintäkter	3	219 072	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 227 695	0
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 385 173	0
Övriga externa kostnader	5	-39 234	0
Personalkostnader	6	-19 713	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-615 991	0
Summa rörelsens kostnader		-2 060 111	0
Rörelseresultat		167 584	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-294 789	0
Summa finansiella poster		-294 789	0
Resultat efter finansiella poster		-127 205	0
Årets resultat		-127 205	0

Resultaträkningen för 2016 avser perioden 1 september - 31 december.

2

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt/Pågående nyanläggningar	7,13	294 634 009	221 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		294 634 009	221 500 000

Summa anläggningstillgångar		294 634 009	221 500 000
------------------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 076	0
Övriga fordringar	8	12 959	795 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	125 777	0
Summa kortfristiga fordringar		146 812	795 325

Kassa och bank

Kassa och bank		1 953 220	707 565
Summa kassa och bank		1 953 220	707 565

Summa omsättningstillgångar		2 100 032	1 502 890
------------------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		296 734 041	223 002 890
-------------------------	--	--------------------	--------------------

2

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		217 695 000	9 560 000
Summa bundet eget kapital		217 695 000	9 560 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-127 205	0
Summa fritt eget kapital		-127 205	0
Summa eget kapital		217 567 795	9 560 000
Långfristiga skulder	10,13		
Byggnadskreditiv		0	213 442 890
Skulder till kreditinstitut		74 892 000	0
Summa långfristiga skulder		74 892 000	213 442 890
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 308 000	0
Leverantörsskulder		115 090	0
Aktuell skatteskuld		345 600	0
Övriga skulder	11	1 730 182	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	775 374	0
Summa kortfristiga skulder		4 274 246	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		296 734 041	223 002 890

2

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat tomträtt med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Totalt nedlagda produktionskostnader minskat med avskrivningar redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

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.



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	1 573 045	0
	Årsavgifter, IT-kommunikation	84 511	0
	Årsavgifter varmvattenförbrukning	57 574	0
	Hysesintäkter, parkeringsplatser	165 300	0
	Hysesintäkter, lokaler	102 188	0
	Övriga intäkter	26 005	0
	Summa nettoomsättning	2 008 623	0

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Entreprenören enligt avtal	219 072	0
	Summa övriga rörelseintäkter	219 072	0

Not 4	Driftkostnader	2016	2015
	Teknisk förvaltning	80 833	0
	Fastighetsel	76 215	0
	Fjärrvärme	312 142	0
	Vatten	51 667	0
	Sophämtning	19 687	0
	Parkeringsjänst	29 353	0
	IT-kommunikation & TV	85 324	0
	Fastighetsförsäkring	11 636	0
	Fastighetsskatt	345 600	0
	Tomträttsavgäld	271 600	0
	Reparationer/underhåll	38 673	0
	Gemensamhetsanläggningar	21 981	0
	Bemanning, entré	19 661	0
	Övriga driftkostnader	20 801	0
	Summa driftkostnader	1 385 173	0

Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	32 166	0
	Revisionsarvode	5 333	0
	Övriga externa kostnader	1 735	0
	Summa övriga externa kostnader	39 234	0

2

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	15 000	0
	Sociala avgifter	4 713	0
	Summa personalkostnader	19 713	0
Not 7	Byggnader och tomträtt/Pågående nyanläggningar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	221 500 000	0
	Inköp	73 750 000	221 500 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 250 000	221 500 000
	Årets avskrivningar	-615 991	0
	Utgående redovisat värde	294 634 009	221 500 000
	Redovisat värde byggnader	294 634 009	221 500 000
	Summa redovisat värde	294 634 009	221 500 000
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnad:	62 000 000	0
	Taxeringsvärde mark:	24 400 000	15 800 000
Not 8	Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
	Fordran Entreprenör	0	795 325
	Övriga fordringar	12 959	0
	Summa övriga fordringar	12 959	795 325
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna varmvattenintäkter	68 304	0
	Upplupna hyresintäkter parkeringsplatser	8 867	0
	Övriga upplupna intäkter	480	0
	Förutbetald IT-kommunikation och TV	41 604	0
	Förutbetald fastighetsförsäkring	6 522	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 777	0

7

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Byggnadskreditiv	0	213 442 890
Amortering inom 2 till 5 år	6 976 000	0
Amorteringsfritt	67 916 000	0
Summa långfristiga skulder	74 892 000	213 442 890

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SEB	2017-09-28	0,72	261 600	15 240 000
SEB	2018-09-28	0,81	261 600	15 240 000
SEB	2019-09-28	1,04	261 600	15 240 000
SEB	2020-09-28	1,18	261 600	15 240 000
SEB	2021-09-28	1,39	261 600	15 240 000
Summa			1 308 000	76 200 000
Avgår kortfristig del				1 308 000
Summa långfristiga skulder				74 892 000

Not 11 Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Skuld Entreprenör	1 699 021	0
Övriga skulder	31 161	0
Summa övriga skulder	1 730 182	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen uppvärmning	139 706	0
Upplupen vattenkostnad	51 667	0
Upplupet revisionsarvode	37 500	0
Upplupna räntekostnader	4 353	0
Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	21 525	0
Upplupen teknisk förvaltning	20 208	0
Övriga upplupna kostnader	116 874	0
Förutbetalda hyror&avgifter	383 541	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	775 374	0

2

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 13 Ställda säkerheter

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

76 200 000

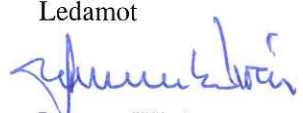
76 200 000

Stockholm den 10/4-17
Brf K2 Kista Torn


Erik Barkman
Ordförande


Daniel Novak
Ledamot


Mats Bjelksjö
Ledamot


Lennart Wirén
Ledamot


Åsa Lennmor
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman
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 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. Risker 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 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 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.

A

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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att styrelsen under räkenskapsåret 2016 inte kallade till ordinarie föreningsstämma inom den tid som anges i stadgarna.

Stockholm den 26 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor