

Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf K2 Kista Torn

Org.nr 769626-8437

Styrelsen för Brf K2 Kista Torn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens fjärde 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 tomrätt

Föreningen är innehavare av tomrätten till Danmark 7 i Stockholms kommun. 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.

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

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 service och underhåll av lokalerna. Tanken var att det skulle ske genom ett servitut som bägge föreningarna skrev under. Vi har vägrat att skriva under servitutet och hävdar att upplåtelsen endast kan ske genom skälig ersättning. 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.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hysesgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Kafé Kåribu	Café	ja	132	2020-03-31
Stockholms Kommun	Kommunikationsytor	nej	57	2019-03-31

R.1 *BY*

Föreningen är redovisningsskyldig för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokalen. Föreningen har 2017 erhållit 673 891 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren. Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 30 augusti 2018 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. 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 2017 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.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening

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. 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.

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. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2018 är Agentia Förvaltning AB.

Parkeringsförvaltning

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 308 000 kronor (0 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 295 250 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har 18 (39) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 9 lägenheter upplåtits i andrahand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 141 (136).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2017 haft följande sammansättning:

Daniel Novak	Ledamot	Ordförande
Mats Bjelksjö	Ledamot	
Haris Besilija	Ledamot	
Göran Lindström	Ledamot	
Mattias Ure	Ledamot	
Carmelle Valles	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Erik Barkman, Lennart Wirén, Åsa Lennmor och Gerhard Makowsky ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 14 (nio) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Kevin Ong Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Staffan Svärd Sammanställande
Hussin Al Kazmi

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 november 2014.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-352	-127
Årets bokförda avskrivningar på byggnad och tomträtt tkr	<u>2 451</u>	<u>616</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 099	489
Årets amorteringar tkr	<u>- 1 308</u>	<u>0</u>
Årets likvidöverskott tkr	791	489

Nyckeltal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning tkr	6 200	2 009
Resultat efter finansiella poster tkr	-352	-127
Soliditet %	74,1	73,3
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	42 704	43 063
Lån per m ² boarea kr	10 946	11 137
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	10 739	10 926
Genomsnittlig skuldränta %	1,04	1,16
Fastighetens belåningsgrad %	25,63	25,86

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till låneskuld.

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

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	142 892 000	74 703 000	0	0	- 127 205
Ökning av medlemsinsatser	1 245 000	305 000			
Disposition av föregående års resultat			69 740	- 196 945	127 205
Årets resultat					-351 726
Belopp vid årets utgång	144 137 000	75 008 000	69 740	-196 945	- 351 726

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-196 945
Årets resultat	-351 726
Totalt	-548 671

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	171 050
Reservering fonden för yttre underhåll utöver stadgeenlig reservering	38 170
Balanseras i ny räkning	- 757 891
Totalt	-548 671

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



RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 199 901	2 008 623
Övriga rörelseintäkter	3	28	219 072
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 199 929	2 227 695
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 960 650	-1 385 173
Övriga externa kostnader	5	-235 108	-39 234
Personalkostnader	6	-127 363	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 450 575	-615 991
Summa rörelsens kostnader		-5 773 696	-2 060 111
Rörelseresultat		426 233	167 584
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-777 959	-294 789
Summa finansiella poster		-777 959	-294 789
Resultat efter finansiella poster		-351 726	-127 205
Årets resultat		-351 726	-127 205

Resultaträkningen för 2016 speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs 1 september - 31 december.

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

7, 13 292 183 434

294 634 009

Summa materiella anläggningstillgångar

292 183 434

294 634 009

Summa anläggningstillgångar

292 183 434

294 634 009

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

163 913

8 076

Övriga fordringar

8 69 898

12 959

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 412 003

125 777

Summa kortfristiga fordringar

645 814

146 812

Kortfristiga placeringar

Reserv

0

Summa kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Kassa och bank

2 170 770

1 953 220

Summa kassa och bank

2 170 770

1 953 220

Summa omsättningstillgångar

2 816 584

2 100 032

SUMMA TILLGÅNGAR

295 000 018

296 734 041

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		219 145 000	217 695 000
Yttre fond		69 740	0
Summa bundet eget kapital		219 214 740	217 695 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-196 945	0
Årets resultat		-351 726	-127 205
Summa fritt eget kapital		-548 671	-127 205
Summa eget kapital		218 666 069	217 567 795
Långfristiga skulder	10, 13		
Skulder till kreditinstitut		73 148 000	74 892 000
Summa långfristiga skulder		73 148 000	74 892 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 744 000	1 308 000
Leverantörsskulder		221 875	115 090
Aktuell skatteskuld		427 920	345 600
Övriga skulder	11	26 344	1 730 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	765 810	775 374
Summa kortfristiga skulder		3 185 949	4 274 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		295 000 018	296 734 041

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.

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	4 719 228	1 573 045
Årsavgifter, IT-kommunikation	253 440	84 511
Årsavgifter varmvattenförbrukning	186 636	57 574
Hysesintäkter, garage	561 109	165 300
Hysesintäkter, lokaler	443 990	102 188
Övriga intäkter	35 498	26 005
Summa nettoomsättning	6 199 901	2 008 623

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Entreprenören enligt avtal	0	219 072
	Övriga rörelseintäkter	28	0
	Summa övriga rörelseintäkter	28	219 072

Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Teknisk förvaltning	242 273	80 833
	Fastighetsel	190 668	76 215
	Fjärrvärme	939 377	312 142
	Vatten	63 132	51 667
	Sophämtning	54 479	19 687
	Parkeringsjänst	47 509	29 353
	IT-kommunikation & TV	254 542	85 324
	Fastighetsförsäkring	46 676	11 636
	Fastighetsskatt	82 320	345 600
	Tomträttsavgäld	814 800	271 600
	Reparationer/underhåll	43 048	38 673
	Bemanning, entré	21 622	19 661
	Gemensamhetsanläggning	67 825	21 981
	Övriga driftkostnader	92 379	20 801
	Summa driftkostnader	2 960 650	1 385 173

Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	96 384	32 166
	Revisionsarvode	30 000	5 333
	Advokatkostnader	77 474	0
	Övriga externa kostnader	31 250	1 735
	Summa övriga externa kostnader	235 108	39 234

Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	98 288	15 000
	Sociala avgifter	29 075	4 713
	Summa personalkostnader	127 363	19 713

R. 1 *HR*

NOTER

Not 7 Byggnader och tomträtt	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	295 250 000	221 500 000
Inköp	0	73 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 250 000	295 250 000
Årets avskrivningar	-2 450 575	-615 991
Utgående redovisat värde	292 183 434	294 634 009
Redovisat värde byggnader	292 183 434	294 634 009
Summa redovisat värde	292 183 434	294 634 009

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 120 år.

Taxeringsvärdets fördelning

Taxeringsvärde byggnad:	94 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark:	21 632 000	24 400 000

Taxeringsvärdets fördelning

Bostäder	107 400 000	86 400 000
Lokaler	8 232 000	0

Not 8 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Fordran Entreprenör	62 428	0
Övriga fordringar	7 470	12 959
Summa övriga fordringar	69 898	12 959

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna varmvattenintäkter	79 017	68 304
Upplupna hyresintäkter parkeringsplatser	42 355	8 867
Övriga upplupna intäkter	0	480
Förutbetald fastighetsförsäkring	7 742	6 522
Förutbetalda kostnader	282 889	41 604
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	412 003	125 777

NOTER

Not 10 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	6 976 000	6 976 000
Amortering efter 5 år	66 172 000	67 916 000
Summa långfristiga skulder	73 148 000	74 892 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SEB	3 mån rörligt	0,61	348 800	14 978 400
SEB	2018-09-28	0,81	348 800	14 978 400
SEB	2019-09-28	1,04	348 800	14 978 400
SEB	2020-09-28	1,18	348 800	14 978 400
SEB	2021-09-28	1,39	348 800	14 978 400
Summa			1 744 000	74 892 000
Avgår kortfristig del				1 744 000
Summa långfristiga skulder				73 148 000

Not 11 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Skuld Entreprenör	0	1 699 021
Övriga skulder	26 344	31 161
Summa övriga skulder	26 344	1 730 182

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen uppvärmning	135 593	139 706
Upplupna räntekostnader	4 186	4 353
Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	98 127	21 525
Upplupet revisionsarvode	30 000	37 500
Övriga upplupna kostnader	79 328	188 749
Förutbetalda hyror&avgifter	418 576	383 541
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	765 810	775 374

De-7 *057*

NOTER

Not 13 Ställda säkerheter

2017-12-31

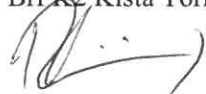
2016-12-31

Fastighetsinteckningar

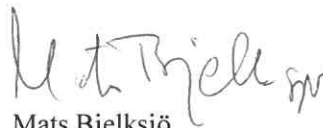
76 200 000

76 200 000

Stockholm den 2/5 2018
Brf K2 Kista Torn



Daniel Novak
Ordförande



Mats Bjelksjö
Ledamot



Haris Beslilja
Ledamot



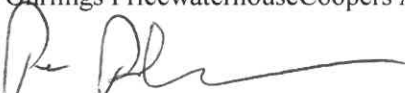
Göran Lindström
Ledamot



Mattias Ure
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2018.

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 2017.

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 2017 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

PR

- 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 eventuella 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 2017 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 revisionsred 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 revisionsred 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 3 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Per Andersson'.

Per Andersson
Auktoriserad revisor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

den 15e mars

Kista Torn är en ståtlig och välbyggd fastighet med en genuin lyx och hög trygghetsfaktor. Fastigheten erbjuder en variation av bostadsrätter med olika storlekar, ett kafé och närhet till kommunal transport och andra bekvämligheter. Föreningens fastighet erbjuder ett brett spektrum av funktioner och möjligheter, från parkeringar med moderna laddstolpsplatser, gästlägenheter till grill på 60 meters höjd. Fastigheten har blivit en symbol för Kista och Stockholm.

2017 var första året föreningens stämma röstade fram en helt medlemsbaserad styrelse. Med en bred kompetens och samlad erfarenhet har styrelsen tagit sig an både stora och små, komplexa och enkla utmaningar. Stundvis har styrelsen investerat tid över kapacitet och har drivits av viljan att göra det bra för alla medlemmar och för föreningen. Det har bedrivits ett löpande arbete för att förbättra föreningens ekonomi, höja fastighetsvärdet och öka trivselen och säkerheten för medlemmarna.

Under det gångna året har vår byggherre åtgärdat större brister som har förekommit i fastigheten, främst då i bostäderna. Medlemmarna i föreningen har i stort varit väldigt hjälpliga och vår byggherre har jobbat på hårt. De massiva insatser som genomfördes planerades och verkställdes i ett nära samarbete med styrelsen och resultatet av dessa insatser idag är en fastighet av högre kvalité och bättre boendemiljö.

Samtidigt som styrelsen har jobbat aktivt med ett större antal aktiviteter så har styrelsen även tagit ställning till nödvändiga investeringar och förändringar. Några av de större investeringar är kameraövervakningen, laddstolpar för elbilar och hybrider samt automatisk dörröppnare på dörren vid den digitala anslagstavlan.

Till detta hör även en del förändringar som inte alltid är uppenbara eller syns men som ändå genomförts.

Under sommaren 2017 öppnade vår hyresgäst Café Karibu sin verksamhet. Karibu betyder välkommen på swahili och bjuder på ett unikt och spännande inslag av Afrikansk miljö kombinerat med traditionella fikaätter och dryck. Styrelsen är stolt över att ha valt denna verksamhet som hyresgäst som kan erbjuda våra medlemmar, grannar och andra i närområdet ett unikt kafé som är nära till hands.

I övrigt har Bostadsrättsföreningen K2 Kista Torn haft ett gynnsamt år där många spekulativa köp har sålts av och mer permanenta bostadsrättsägare har flyttat in. Detta skapar en bättre boendemiljö och ett bättre grannskap.

Det har i allmänna termer varit ett år med många insatser och aktiviteter, och styrelsen är mycket stolt över det som har hunnits med att genomföra och hoppas att samma goda kämparanda ärvs av nästa styrelse. Styrelsen för det gångna året tackar byggherren JM för bra insatser och vår grannförening Bostadsrättsföreningen Kista Torn för de gemensamma aktiviteterna som har genomförts i ett gott samarbete.

Ett särskilt tack till alla medlemmar som har bidragit med tålamod och förståelse för styrelsens arbete. Nu blickar vi åter igen framåt och ser vad 2018 har att erbjuda.

E-POST

styrelsen@brfk2kistatorn.se

WEBBEN

www.brfk2kistatorn.se

VÄXEL

08 – 29 33 33

POSTADRESS

Styrelsen, Borgarfjordsgatan 21B, 164 53 Kista