



Årsredovisning 2019

Brf Kista Torn

Org. 769625-2175

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Brf Kista Torn, Borgarfjordsgatan 21A, 164 53 Kista
styrelsen@brfkistatom.se
www.brfkistatom.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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.

Föreningens tomträtt

Föreningen är innehavare av tomträtten till Stockholm Danmark 6 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 36 våningar med totalt 266 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 20 631 m², och en lokal med en total lokalarea om ca. 80 m². Föreningen disponerar över 177 parkeringsplatser varav 11 är MC-platser. Samtliga platser finns i garage.

Lägenhetsfördelning
100 st 2 rum och kök
132 st 3 rum och kök
34 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gemensamhetslokal, bastu och relaxavdelning i terrassbyggnad samt takterrass. Övriga gemensamma utrymmen är cykel- och städtrum samt fastighets-, barnvagns-, rullstols- och lägenhetsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Stockholm Danmark 7 (Brf K2 Kista Torn). Gemensamhetsanläggningarna omfattar garage, gårds- och grönytor, entré och entrétorg, övernattningsrum, styrelserum, del av fasad samt tekniska anordningar.

Väsentliga servitut

Till förmån för fastigheten Stockholm Danmark 6 finns ett planerat servitut avseende källarförråd upplåtet i fastigheten Stockholm Danmark 7. I fastigheten Stockholm Danmark 6 finns upplåtet servitut avseende nödutrymmen samt el- och fjärrvärmeledning till förmån för fastigheten Stockholm Danmark 7.

Föreningens lokal

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
Bostäder i Kista AB	2021-07-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Föreningen har år 2018 erhållit 508 350 kr 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.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal avseende teknisk förvaltning med JM@home AB.

Ekonomisk förvaltning

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Q-Park om förvaltning av föreningens parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen

Den 11 september 2012 registrerades bostadsrättsföreningen hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades den 18 november 2014. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 31 augusti 2018.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna

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 har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början uppgick till 366. Vid årets slut är medlemsantalet 371. Under året har 32 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2019 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Angad Singh	Ordförande
Karim Bakhteyari	Ledamot
Lena Wieweg	Ledamot
Magnus Wickström	Ledamot
Valmir Hashani	Ledamot
Peter Ojala	Suppleant
Nargis Naeem	Suppleant
Dan Sahlin	Suppleant
Claudia Sandor	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma har Marwa Abdul Monem avgått som suppleant

Revisor

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Per Andersson

Valberedningen

Anders Eriksson	Sammanställande
Kristina Jennbert	
Åsa Holmqvist	

Styrelsesammanträden

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. 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

Resultat

2019 har varit en fortsatt bra år för föreningen där soliditetsnivån fortsätter att ligga på en hög nivå 77,16%. Årets resultat uppgår till -2 806 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 7 784 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilda största kostnadspost är räntekostnaden. I år har räntan fortsatt vara låg dock inte i samma nivå som föregående år pga. det rådande marknadsläget. Föreningen har valt att binda om två lån på ett år till en räntesats om 0,59%.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelar i form av lån och amorteringar har föreningen ett kassaflöde om -2 889 tkr för i år. Det negativa kassaflödet beror främst på att styrelsen valt att amortera av mer i år än tidigare år då föreningen haft en upparbetad kassa. Föreningen har därmed amorterat ytterligare 3 000 tkr utöver de sedvanliga 4 000 tkr. Totalt har föreningen amorterat 7 000 tkr för 2019.

Andra väsentliga händelser under året har varit att grannförening Brf K2 Kista Torn valt att inleda en stämningsprocess gentemot föreningen. Stämningen avser nyttjanderätten för de källarförråd som delar av K1s medlemmar har i grannföreningen. Brf K2 Kista Torn vill ha hyra för dessa utrymmen dock så motsätter sig K1 detta då det strider emot den överenskommelse som tidigare lagts till grund mellan JM och AB Borätt vid överlåtelse tidpunkten innan båda föreningar förvärvade tomträtterna. Mot bakgrund av rådande tvist så har JM och AB Borätt valt att ge en kompensation så vida alla parter är överens. Brf Kista Torn har haft som avsikt att acceptera denna kompensation men detta har Brf K2 Kista Torn motsatt sig emot varvid kompensationen ej utgått till någon part. Tidpunkt för en huvudförhandling är ännu ej fastställd.

För kommande år 2020 finns det inga indikationer på några avgiftshöjningar. Styrelsen har fortsatta planer på att förbättra föreningens gemensamma utrymmen samt boendemiljö.

För kommande år 2019 finns det inga indikationer på några avgiftshöjningar. Styrelsen har fortsatta planer på att förbättra föreningens gemensamma utrymmen samt medlemmarnas boendemiljö.

Underhåll /investeringar

Föreningen har under året genomfört följande investeringar:

Genomförd åtgärd	Kkr
Laddstation elbil	99
Kameraövervakning	255

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.

kr

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	345 291 000	359 965 000	929 595	-3 075 667	-2 157 902	700 952 026
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			621 360	-621 360		
Balanseras i ny räkning				-2 157 902	2 157 902	
Årets resultat					-2 806 569	-2 806 569
Belopp vid årets utgång	345 291 000	359 965 000	1 550 955	-5 854 929	-2 806 569	698 145 457

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016 *
Nettoomsättning, Kkr	16 826	17 032	16 887	9 715
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 807	-2 158	-1 606	-540
Soliditet, %	77,16	76,58	76,14	75,87
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	687	687	687	398
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 888	10 227	10 470	10 615
Lån per kvm boarea och lokalarea, kr	9 849	10 187	10 429	10 574
Bokfört värde på fastigheten per kvm	43 587	43 959	44 332	44 705
Medlemsinsats per kvm bostadsrättsyta, kr	34 184	34 184	34 184	34 184
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	1,25	1,35	1,38
Fastighetens belåningsgrad, %	22,69	23,27	23,62	23,74

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

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

* Nyckeltalen för 2016 speglar perioden från månadsskiftet före slutbesiktning och framåt, dvs fr.o.m 1 juni t.o.m 31 december 31 december 2016.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 854 929
Årets resultat	-2 806 569
	<hr/>
	-8 661 498
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	621 360
I ny räkning överföres	-9 282 858
	<hr/>
	-8 661 498

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

PO

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	16 825 965	17 032 334
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>16 825 965</u>	<u>17 032 334</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-8 228 079	-7 877 038
Övriga externa kostnader	4	-800 786	-632 701
Personalkostnader	5	-244 441	-238 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 784 212	-7 761 460
Summa rörelsens kostnader		<u>-17 057 518</u>	<u>-16 510 135</u>
Rörelseresultat		-231 553	522 199
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-2 575 016	-2 680 101
Summa finansiella poster		<u>-2 575 016</u>	<u>-2 680 101</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 806 569	-2 157 902
Årets resultat		-2 806 569	-2 157 902

Pa

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	6	899 239 616	906 926 744
Inventarier och installationer	7	480 388	373 154
Summa materiella anläggningstillgångar		899 720 004	907 299 898
Summa anläggningstillgångar		899 720 004	907 299 898
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		322 721	160 992
Övriga fordringar		372 722	550 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	1 029 510	956 449
Summa kortfristiga fordringar		1 724 953	1 667 740
Kassa och bank		3 406 326	6 295 703
Summa omsättningstillgångar		5 131 279	7 963 443
SUMMA TILLGÅNGAR		904 851 283	915 263 341

057

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		705 256 000	705 256 000
Fond för yttre underhåll		1 550 955	929 595
Summa bundet eget kapital		706 806 955	706 185 595
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-5 854 929	-3 075 667
Årets resultat		-2 806 569	-2 157 902
Summa fritt eget kapital		-8 661 498	-5 233 569
Summa eget kapital		698 145 457	700 952 026
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 12	200 000 000	207 000 000
Övriga skulder		0	44 613
Summa långfristiga skulder		200 000 000	207 044 613
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		527 597	1 135 773
Aktuell skatteskuld		270 420	290 960
Övriga skulder	10	168 401	170 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 739 408	1 669 619
Summa kortfristiga skulder		6 705 826	7 266 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		904 851 283	915 263 341

DS

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-231 553	522 199
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 784 212	7 761 460
Erlagd ränta	-2 575 016	-2 680 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 977 643	5 603 558
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-161 729	-14 951
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	104 517	-599 849
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-608 176	240 769
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	47 299	-1 187 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 359 554	4 042 116
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-204 318	-353 736
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-204 318	-353 736
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-7 044 613	-5 000 000
Återbetalning deposition	0	-52 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 044 613	-5 052 556
Förändring av likvida medel	-2 889 377	-1 364 176
Likvida medel vid årets början	6 295 703	7 659 879
Likvida medel vid årets slut	3 406 326	6 295 703

020

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

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.

Avskrivningsprinciper

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

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad: 120 år

Inventarier, verktyg och installationer: 5-10 år

Föreningens avsättning till yttre fond

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
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter, bostäder	13 463 047	13 473 512
	Årsavgifter, IT-kommunikation	702 042	702 668
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	449 973	518 366
	Hysesintäkter, garage	1 800 288	1 883 873
	Hysesintäkter, lokaler	245 284	176 969
	Hysesintäkter, fastighetsskatt	23 609	20 285
	Hysesintäkter, bastu/festlokal/gästlägenhet	95 934	188 924
	Övriga intäkter	45 788	67 737
	Summa nettoomsättning	16 825 965	17 032 334

102

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Uppvärmning	1 723 368	1 797 672
	Fastighetsel	562 838	510 928
	Vatten/avlopp	245 269	292 653
	Renhållning	160 599	128 592
	Reparationer och underhåll	735 924	353 572
	Teknisk förvaltning	384 586	255 198
	Parkeringsförvaltning	157 033	163 066
	Låssystem	112 599	149 238
	IT-kommunikation	583 677	625 698
	Städ	326 144	318 858
	Hisskostnader	11 665	89 907
	Fönsterputs	0	129 889
	Gemensamhetsanläggning	253 962	152 770
	Tomträttsavgälda	2 362 900	2 362 900
	Fastighetsskatt	124 940	145 480
	Försäkringspremie	111 136	110 184
	Övriga driftkostnader	371 439	290 433
	Summa driftkostnader	8 228 079	7 877 038

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	219 432	215 864
	Revisionsarvode	35 409	43 982
	Konsultarvode	14 952	47 339
	Juridisk rådgivning	354 854	201 894
	Styrelse/medlemsmöten	47 431	39 232
	IT-tjänster	22 497	22 128
	Porttelefon	7 505	28 518
	Serviceavgifter till Brf-organisation	5 139	0
	Övriga externa kostnader	93 567	33 744
	Summa övriga externa kostnader	800 786	632 701

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	186 000	181 544
	Lön	0	4 000
	Sociala avgifter	58 441	53 392
	Summa personalkostnader	244 441	238 936

187

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och tomträtt	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	926 160 000	926 160 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	926 160 000	926 160 000
	Ingående avskrivningar	-19 233 256	-11 546 128
	Årets avskrivningar	-7 687 128	-7 687 128
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 920 384	-19 233 256
	Utgående redovisat värde	899 239 616	906 926 744
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	899 239 616	906 926 744
	Summa redovisat värde	899 239 616	906 926 744
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Mark	145 094 000	61 748 000
	Byggnader	355 400 000	275 800 000
	Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	488 000 000	323 000 000
	Lokaler	12 494 000	14 548 000
Not 7	Inventarier och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	478 736	125 000
	Inköp	204 318	353 736
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	683 054	478 736
	Ingående avskrivningar	-105 582	-31 250
	Årets avskrivningar	-97 084	-74 332
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-202 666	-105 582
	Utgående redovisat värde	480 388	373 154
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Varmvattenintäkter	194 233	207 644
	Ekonomisk förvaltning	55 445	54 093
	IT-kommunikation	30 323	52 557
	Tomträttsavgäld	590 725	590 725
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 784	51 430
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 029 510	956 449

NOTER

Not 9	Skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	16 000 000	16 000 000
	Amortering efter 5 år	184 000 000	191 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut	200 000 000	207 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2020-06-28	1,26	1 000 000	40 700 000
SEB	2020-06-28	0,59	0	41 200 000
SEB	2020-06-28	0,59	1 000 000	40 700 000
SEB	2021-06-28	1,49	1 000 000	40 700 000
SEB	2026-06-28	2,45	1 000 000	40 700 000
Summa			4 000 000	204 000 000
	Avgår kortfristig del			4 000 000
	Summa långfristiga skulder			200 000 000

Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Skuld Entreprenören	163 307	163 307
	Övriga kortfristiga skulder	5 094	7 043
	Summa övriga kortfristiga skulder	168 401	170 350

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 187 739	1 118 502
	Styrelsearvode inkl sociala avgifter	143 316	143 316
	Revisionsarvode	37 000	38 750
	Uppvärmning	214 590	226 342
	Fastighetsel	37 490	56 208
	Gemensamhetsanläggning	17 489	26 206
	Räntekostnader	14 146	13 956
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 638	46 339
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 739 408	1 669 619

BO

NOTER

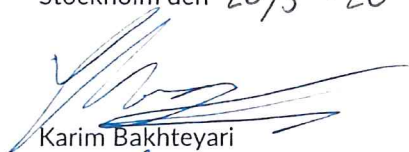
Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	221 000 000	221 000 000
	Summa ställda säkerheter	221 000 000	221 000 000


Not 13 Eventualförpliktelser

Föreningen har en pågående rättsprocess med grannföreningen Brf K2 Kista Torn som avser nyttjanderätt av källarförråd. Mer information om ärendet finns i förvaltningsberättelsen under rubriken "händelser under räkenskapsåret".

Stockholm den 26/5 -20



Karim Bakhteyari



Angad Singh



Lena Wieweg



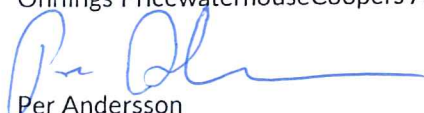
Magnus Wickström



Valmir Hashani

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 juni 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kista Torn, org.nr 769625-2175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen 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 och kassaflöde per den 31 december 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

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 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 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 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 revisionsssed 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.

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 1 juni 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor