



# Årsredovisning 2018

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@brfkistatorn.se](mailto:styrelsen@brfkistatorn.se)  
[www.brfkistatorn.se](http://www.brfkistatorn.se)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://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 m<sup>2</sup>, och en lokal med en total lokalarea om ca. 80 m<sup>2</sup>. 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:

<u>Lokal</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
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 Trygg-Hansa. 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 361. Vid årets slut är medlemsantalet 366. Under året har 40 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 23 maj 2018 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Karim Bakhteyari	Ordförande
Angad Singh	Ledamot
Dan Sahlin	Ledamot
Magnus Wickström	Ledamot
Valmir Hashani	Ledamot
Drissa Benzliha (avgått)	Suppleant
Daniel Persson (avgått)	Suppleant
Peter Ojala	Suppleant
Marwa Abdul Monem	Suppleant

#### **Revisor**

##### *Ordinarie*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Huvudansvarig Per Andersson

#### **Valberedningen**

Anders Eriksson Sammankallande  
Kristina Jennbert  
Chidane Ghebremikael  
Anders Haby (avgått)

#### **Styrelsesammanträden**

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15 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**

Föreningen fortsätter att ha en stark ekonomi där soliditetsnivån ligger på 76,58%. Årets resultat för 2018 har uppgått till -2 155 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 7 761 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden, som har under året minskat vilket beror på att styrelsen förhandlat om två av föreningens lån till en lägre räntenivå som gynnat årets likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar har föreningen ett



kassaflöde på -1 364 tkr. Det negativa resultatet beror främst på att man valt att amortera av mer än tidigare år på grund av det gynnsamma ränteläget. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar.

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/m<sup>2</sup> 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.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>345 291 000</b>	<b>359 965 000</b>	<b>310 665</b>	<b>-850 338</b>	<b>-1 606 349</b>
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond			618 930	-618 930	
Balanseras i ny räkning				-1 606 349	1 606 349
Årets resultat					-2 157 902
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>345 291 000</b>	<b>359 965 000</b>	<b>929 595</b>	<b>-3 075 617</b>	<b>-2 157 902</b>

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016*
Nettoomsättning, Kkr	17 032	16 887	9 715
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 158	-1 606	-540
Soliditet, %	76,58	76,14	75,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	687	687	398
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 227	10 470	10 615
Lån per kvm boarea och lokalarea, kr	10 187	10 429	10 574
Bokfört värde på fastigheten per kvm	43 959	44 332	44 705
Medlemsinsats per kvm bostadsrättsyta, kr	34 184	34 184	34 184
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25	1,35	1,38
Fastighetens belåningsgrad, %	23,27	23,62	23,7

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 2016.

MA

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 075 617
Årets resultat	-2 157 902
	<hr/>
	-5 233 519
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	621 360
I ny räkning överföres	-5 854 879
	<hr/>
	-5 233 519

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.

*BA*

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>17 032 334</u>	<u>16 887 132</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>17 032 334</b>	<b>16 887 132</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-7 877 038	-7 216 324
Övriga externa kostnader	4	-632 701	-398 161
Personalkostnader	5	-238 936	-237 518
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-7 761 460</u>	<u>-7 712 128</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-16 510 135</b>	<b>-15 564 131</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>522 199</b>	<b>1 323 001</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-2 680 101</u>	<u>-2 929 350</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 680 101</b>	<b>-2 929 350</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 157 902</b>	<b>-1 606 349</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 157 902</b>	<b>-1 606 349</b>

PA

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och tomträtt	6	906 926 744	914 613 872
Inventarier och installationer	7	373 154	93 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>907 299 898</b>	<b>914 707 622</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>907 299 898</b>	<b>914 707 622</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		160 992	146 041
Övriga fordringar		550 299	4 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	956 449	902 603
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 667 740</b>	<b>1 052 940</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>6 295 703</b>	<b>7 659 879</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 963 443</b>	<b>8 712 819</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>915 263 341</b>	<b>923 420 441</b>

PP



## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		705 256 000	705 256 000
Fond för yttre underhåll		929 595	310 665
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>706 185 595</b>	<b>705 566 665</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 075 667	-850 388
Årets resultat		-2 157 902	-1 606 349
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 233 569</b>	<b>-2 456 737</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>700 952 026</b>	<b>703 109 928</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 12	207 000 000	211 000 000
Övriga skulder		44 613	97 169
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>207 044 613</b>	<b>211 097 169</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	4 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		1 135 773	895 004
Aktuell skatteskuld		290 960	290 960
Övriga skulder	10	170 350	306 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 669 619	2 720 653
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 266 702</b>	<b>9 213 344</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>915 263 341</b>	<b>923 420 441</b>

10

## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	522 199	1 323 001
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 761 460	7 712 128
Erlagd ränta	-2 680 101	-2 929 350
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 603 558</b>	<b>6 105 779</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-14 951	-123 915
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-599 849	95 104
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	240 769	-1 947 505
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-1 187 411	1 100 787
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 042 116</b>	<b>5 230 250</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-353 736	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-353 736</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Mottagna depositioner	0	44 613
Amortering långfristiga lån	-5 000 000	-3 000 000
Återbetalning deposition	-52 556	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 052 556</b>	<b>-2 955 387</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-1 364 176</b>	<b>2 274 863</b>
Likvida medel vid årets början	7 659 879	5 385 016
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 295 703</b>	<b>7 659 879</b>

BO

## 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	2018	2017
	Årsavgifter, bostäder	13 473 512	13 464 475
	Årsavgifter, IT-kommunikation	702 668	702 213
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	518 366	491 706
	Hysesintäkter, garage	1 883 873	1 764 198
	Hysesintäkter, lokaler	176 969	220 000
	Hysesintäkter, fastighetsskatt	20 285	24 000
	Hysesintäkter, bastu/festlokal/gästlägenhet	188 924	165 073
	Övriga intäkter	67 737	55 467
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>17 032 334</b>	<b>16 887 132</b>

HB

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Uppvärmning	1 797 672	1 763 148
	Fastighetsel	510 928	426 974
	Vatten/avlopp	292 653	342 704
	Renhållning	128 592	102 280
	Reparationer och underhåll	353 572	141 669
	Teknisk förvaltning	255 198	455 252
	Parkeringsförvaltning	163 066	159 120
	Låssystem	149 238	52 714
	IT-kommunikation	625 698	624 340
	Städ	318 858	8 051
	Hisskostnader	89 907	18 604
	Fönsterputs	129 889	0
	Bemannning, entré	0	89 896
	Gemensamhetsanläggning	152 770	240 420
	Tomträttsavgälda	2 362 900	2 362 900
	Fastighetsskatt	145 480	145 480
	Försäkringspremie	110 184	110 012
	Övriga driftkostnader	290 433	172 760
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>7 877 038</b>	<b>7 216 324</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Ekonomisk förvaltning	215 864	249 233
	Revisionsarvode	43 982	35 000
	Konsultarvode	47 339	6 408
	Juridisk rådgivning	201 894	0
	Styrelse/medlemsmöten	39 232	31 837
	IT-tjänster	22 128	7 125
	Porttelefon	28 518	43 209
	Övriga externa kostnader	33 744	25 349
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>632 701</b>	<b>398 161</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Styrelsearvode	181 544	180 732
	Lön	4 000	0
	Sociala avgifter	53 392	56 786
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>238 936</b>	<b>237 518</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och tomträtt	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	926 160 000	926 160 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	926 160 000	926 160 000
	Ingående avskrivningar	-11 546 128	-3 859 000
	Årets avskrivningar	-7 687 128	-7 687 128
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 233 256	-11 546 128
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>906 926 744</b>	<b>914 613 872</b>
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	906 926 744	914 613 872
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>906 926 744</b>	<b>914 613 872</b>
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Mark	61 748 000	61 748 000
	Byggnader	275 800 000	275 800 000
	Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	323 000 000	323 000 000
	Lokaler	14 548 000	14 548 000
Not 7	Inventarier och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	125 000	125 000
	Inköp	353 736	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>478 736</b>	<b>125 000</b>
	Ingående avskrivningar	-31 250	-6 250
	Årets avskrivningar	-74 332	-25 000
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-105 582</b>	<b>-31 250</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>373 154</b>	<b>93 750</b>
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Varmvattenintäkter	207 644	205 262
	Ekonomisk förvaltning	54 093	0
	IT-kommunikation	52 557	52 594
	Tomträttsavgäld	590 725	590 725
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 430	54 022
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>956 449</b>	<b>902 603</b>



## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	16 000 000	16 000 000
	Amortering efter 5 år	191 000 000	195 000 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>207 000 000</b>	<b>211 000 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	2019-06-28	0,40	0	44 200 000
SEB	2019-06-28	0,40	1 000 000	41 700 000
SEB	2020-06-28	1,26	1 000 000	41 700 000
SEB	2021-06-28	1,49	1 000 000	41 700 000
SEB	2026-06-28	2,45	1 000 000	41 700 000
<b>Summa</b>			<b>4 000 000</b>	<b>211 000 000</b>
	<b>Avgår kortfristig del</b>			<b>4 000 000</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>207 000 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skuld Entreprenören	163 307	274 422
	Övriga kortfristiga skulder	7 043	32 305
	<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>170 350</b>	<b>306 727</b>

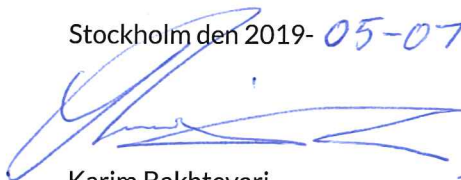
<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 118 502	1 234 989
	Styrelsearvode inkl sociala avgifter	143 316	140 234
	Revisionsarvode	38 750	35 000
	Uppvärmning	226 342	262 443
	Fastighetsel	56 208	40 929
	Gemensamhetsanläggning	26 206	155 269
	Räntekostnader	13 956	725 989
	Ekonomisk förvaltning	0	61 250
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 339	64 550
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 669 619</b>	<b>2 720 653</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	221 000 000	221 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>221 000 000</u>	<u>221 000 000</u>

Stockholm den 2019-05-07



Karim Bakhteyari



Angad Singh



Dan Sahlin



Magnus Wickström



Valmir Hashani

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2019.

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 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

PA



- 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 2018 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.

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 10 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor