allabrf.se

Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf Kista Torn

Org.nr 769625-2175

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kista Torn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2017 t.o.m. den 31 december 2017, vilket är föreningens femte 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 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 34 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gemensamhetslokal, bastu och relaxavdelning i terrassbyggnad samt takterrass. Övriga gemensamma utrymmen är cykel- och städrum 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 fjärrvärmeledningar till förmån för fastigheten Stockholm Danmark 7.

Föreningens lokal
Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m²/platser	Löptid t.o.m.
vakant	*restaurang*	ja	80	

Föreningen planerar att bli redovisningsskyldig för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten fram till den 7 juni 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) var 687 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 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.

Förvaltning
Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 36 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2017. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2018 är Agenta Förvaltning AB.

Parkeringsförvaltning
Föreningen har tecknat avtal med Q-Park om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 30 juni 2018. Ny förvaltare fr.o.m. 1 juli 2018 är Agenta Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi
Föreningens långfristiga lån
Under året har föreningen amorterat 3 000 000 kronor (2 000 000 kr). Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

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

Under året har 40 (72) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fem (tolv) lägenheter upplåtits i andrahand.

Nya väsentliga avtal
Föreningen har tecknat hyresavtal med Länsförsäkringar fastighetsförmedling avseende hyra av föreningens vakanta lokal. Tillträde sker under hösten 2018.

Medlemsinformation
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 361 (363).

Styrelse
Styrelsen har efter föreningsstämman den 10 maj 2017 haft följande sammansättning:

Karim Bakhteyari	Ledamot	Ordförande
Angad Singh	Ledamot	
Linda Alm	Ledamot	
Erik Nilsson	Ledamot	
Peter Assio	Ledamot	avgått 28 februari 2018
Mathias Bolin	Suppleant	
Kristina Jennbert	Suppleant	
Lars Bodin	Suppleant	avgått 18 nov 2017

Vid föreningsstämman avgick Reza Nouri, Michael Birgersson, Anders Eriksson och Natalie Sepulveda Moradi ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 15 (13) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Huvudansvarig Per Andersson	Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Valberedning

Natalie Sepulveda Moradi	Sammankallande
Reza Nouri	
Anders Eriksson	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 oktober 2014.

Flerårsöversikt

	2017	2016
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-1 606	-540
Årets bokförda avskrivningar på byggnad och tomträtt tkr	7 712	3 859
Resultat exkl. avskrivningar tkr	6 106	3 319
Årets amorteringar tkr	-3 000	-2 000
Årets likvidöverskott tkr	3 106	1 319

Nyckeltal

	2017	2016
Nettoomsättning tkr	16 887	9 715
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 606	-540
Soliditet %	76,1	75,9
Bokfört värde på fastigheten per m2 boarea kr	44 332	44 705
Lån per m2 boarea kr	10 470	10 615
Lån per m2 boarea och lokalarea kr	10 429	10 574
Genomsnittlig skuldränta %	1,35	1,38
Fastighetens belåningsgrad %	23,6	23,7

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser				
	Inbetalda insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	345 291 000	359 965 000			-539 723
Disposition av föregående års resultat			310 665	-850 388	539 723
Årets resultat					-1 606 349
Belopp vid årets utgång	**345 291 000**	**359 965 000**	**310 665**	**-850 338**	**-1 606 349**

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-850 388
Årets resultat	-1 606 349
Totalt	-2 456 737

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, utöver stadgeenlig reservering	618 930
Balanseras i ny räkning	-3 075 667
Totalt	-2 456 737

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

allabrf.se

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	16 887 132	9 715 276
Summa rörelsens intäkter m.m.		16 887 132	9 715 276
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-7 216 324	-3 869 139
Övriga externa kostnader	4	-398 161	-197 187
Personalkostnader	5	-237 518	-127 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 712 128	-3 865 250
Övriga rörelsekostnader	6	0	-422 613
Summa rörelsens kostnader		-15 564 131	-8 481 424
Rörelseresultat		1 323 001	1 233 852
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-2 929 350	-1 773 575
Summa finansiella poster		-2 929 350	-1 773 575
Resultat efter finansiella poster		-1 606 349	-539 723
Årets resultat		**-1 606 349**	**-539 723**

Resultaträkningen för 2016 speglar perioden från månadsskiftet före slutbesiktningen och framåt, dvs fr.o.m den 1 juni t.o.m den 31 december 2016.

allabrf.se

BALANSRÄKNING	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt/Pågående nyanläggningar	7	914 613 872	922 301 000
Inventarier	8	93 750	118 750
Summa materiella anläggningstillgångar		914 707 622	922 419 750
Summa anläggningstillgångar		914 707 622	922 419 750
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		146 041	22 126
Övriga fordringar		4 296	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	902 603	1 002 003
Summa kortfristiga fordringar		1 052 940	1 024 129
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 659 879	5 385 015
Summa kassa och bank		7 659 879	5 385 015
Summa omsättningstillgångar		8 712 819	6 409 144
SUMMA TILLGÅNGAR		**923 420 441**	**928 828 894**

allabrf.se

BALANSRÄKNING	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		705 256 000	705 256 000
Uppskrivningsfond		310 665	0
Summa bundet eget kapital		705 566 665	705 256 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-850 388	0
Årets resultat		-1 606 349	-539 723
Summa fritt eget kapital		-2 456 737	-539 723
Summa eget kapital		703 109 928	704 716 277
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	211 000 000	215 000 000
Övriga skulder		97 169	52 556
Summa långfristiga skulder		211 097 169	215 052 556
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		895 004	643 402
Aktuell skatteskuld		290 960	145 480
Övriga skulder	11	306 727	2 083 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 720 653	2 188 000
Summa kortfristiga skulder		9 213 344	9 060 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**923 420 441**	**928 828 894**

allabrf.se

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.

Avskrivningsprinciper

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

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:
Byggnad 120 år
Inventarier 5 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

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

NOTER

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	13 464 475	7 813 672
Årsavgifter, IT-kommunikation	702 213	407 753
Årsavgifter, varmvattenförbrukning	491 706	234 252
Hyresintäkter, garage	1 764 198	1 028 166
Hyresintäkter, lokaler	220 000	110 000
Hyresintäkter, fastighetsskatt	24 000	12 000
Hyresintäkter, bastu/festlokal/gästlägenhet	165 073	0
Övriga intäkter	55 467	109 433
Summa nettoomsättning	16 887 132	9 715 276

Not 3 Driftkostnader	2017	2016
Parkeringstjänst	159 120	98 047
Reparationer/underhåll	212 987	23 273
Fastighetsel	426 974	384 755
Uppvärmnng	1 763 148	873 628
Vatten/avlopp	342 704	68 126
Sophantering	102 280	39 200
Försäkringspremier	110 012	56 106
Tomträttsavgäld	2 362 900	1 378 358
IT-kommunikation	624 340	363 624
Teknisk förvaltning	455 252	265 543
Bemanning, entré	89 896	53 614
Fastighetsskatt	145 480	85 295
Gemensamhetsanläggningar	240 420	120 000
Övriga driftkostnader	180 811	59 570
Summa driftkostnader	7 216 324	3 869 139

Not 4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Ekonomisk förvaltning	249 233	142 916
Revisionsarvode Konsultarvode	35 000	9 333
Övriga externa kostnader	6 408	0
Summa övriga externa kostnader	107 520	44 938
	398 161	197 187

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	180 732	96 816
	Sociala avgifter	56 786	30 419
	Summa personalkostnader	237 518	127 235

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2017	2016
	Entreprenören enligt avtal	0	422 613
	Summa övriga rörelsekostnader	0	422 613

Not 7	Byggnader och tomträtt/Pågående nyanläggningar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	926 160 000	770 500 000
	Inköp	0	155 660 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	926 160 000	926 160 000
	Ingående avskrivningar	-3 859 000	0
	Årets avskrivningar	-7 687 128	-3 859 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 546 128	-3 859 000
	Utgående redovisat värde	914 613 872	922 301 000
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	914 613 872	922 301 000
	Summa redovisat värde	914 613 872	922 301 000
	Taxeringsvärdets fördelning		
	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

NOTER

Not 8 Inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	125 000	0
Inköp	0	125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 000	125 000
Ingående avskrivningar	-6 250	0
Årets avskrivningar	-25 000	-6 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 250	-6 250
Utgående redovisat värde	93 750	118 750

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Varmvattenintäkter	205 262	175 772
Hyresintäkter, garage	0	32 017
Övriga intäkter	0	70 800
Tomträttsavgäld	590 725	590 725
IT-kommunikation	52 594	52 594
Övriga förutbetalda kostnader	54 022	80 095
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	902 603	1 002 003

Not 10 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	16 000 000	16 000 000
Amortering efter 5 år	195 000 000	199 000 000
Summa långfristiga skulder	211 000 000	215 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SEB	2018-06-28	0,49		44 200 000
SEB	2018-06-28	0,91	1 250 000	42 950 000
SEB	2020-06-28	1,26	1 250 000	42 950 000
SEB	2021-06-28	1,49	1 250 000	42 950 000
SEB	2026-06-28	2,45	1 250 000	42 950 000
Summa			**5 000 000**	**216 000 000**
Avgår kortfristig del				**5 000 000**
Summa långfristiga skulder				**211 000 000**

Not 11 Övriga kortfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Skuld Entreprenören	274 422	2 042 204
Övriga kortfristiga skulder	32 305	40 975
Summa övriga kortfristiga skulder	306 727	2 083 179

NOTER

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda årsavgifter	1 234 989	1 235 723
Styrelsearvode, inkl sociala avgifter	140 234	127 235
Gemensamhetsanläggningar	155 269	120 000
Räntekostnader	725 989	16 723
Tomträttsavgälde	0	590 725
Uppvärmning	262 443	0
Fastighetsel	40 929	0
Ekonomisk förvaltning	61 250	0
Övriga upplupna kostnader	99 550	97 594
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 720 653	2 188 000

Not 13 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	221 000 000	221 000 000

Stockholm den 18 april 2018
Brf Kista Torn

Karim Bakhteyari
Ordförande

Angad Singh
Ledamot

Linda Alm
Ledamot

Erik Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2018.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 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 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 4 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor