

Årsredovisning 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN K2 KISTA TORN

769626-8437



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF K2 KISTA TORN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-06-04.

Föreningens stadgar registrerades 2019-03-29.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningens fastighet, tomträtten till Danmark 7 i Stockholms kommun förvärvades 2015-06-12.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus. Fastigheten byggdes 2016 och har värdeår 2016.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är 815 Kkr. Avtalet gäller till och med 2022-12-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 974 kvm, varav 6 842 kvm utgör lägenhetsyta och 132 kvm lokalyta. I föreningen finns 65 parkeringsplatser, varav 4 MC-platser, samtliga i garage. Föreningen hyr ut parkeringar till de boende men hyr även ut parkeringar externt.

Lägenhetsfördelning

51 st	2 rum och kök
31 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök

Samtliga 96 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
WD Foodservice AB	2022-08-31

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 674 Kkr 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

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Mattias Üre	Ordförande
Adrian Wulcan	Ledamot
Hussin Al Kazmi	Ledamot
Göran Lindström	Ledamot
Andreas Nilsson	Ledamot
Ozan Bozkurt	Suppleant
Christian Taheri	Suppleant

Vid föreningsstämman 10 juni 2021 avgick Justinas Legas och Fatih Uludag som suppleanter.

Valberedning

Lul Dahir.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Per Andersson	Auktoriserad revisor	PWC
Suppleant: Kim Nylund	Revisor	PWC

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2018 Övervakningssystem
- 2018 Laddstolpar i garage
- 2021 Byggt ut med fler laddstolpar i garaget.
- 2021 Byggt en mer tillgänglig ramp i cykelförrådet.

Planerade underhåll

Föreningen planerar för att måla om på en del plan under kommande verksamhetsår, 2022-2023

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Riksbyggen
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Underhåll hiss	Schindler hiss AB
Tv/bredband	Telia AB
Fönsterputs	Tomina AB

Övrig verksamhetsinformation

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

Servitut

Föreningen har ett servitut gällande förråden tillsammans med brf Kista Torn på våning -2 samt våning 0.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en vinst. Resultatet för år 2021 är bättre än resultatet för år 2020 som var en förlust.

Förändringen beror på att föreningen har fått en ersättning om 2 750 000 kr gällande den tvist som varit kring föreningens förråd.

Föreningens största kostnadsposter är tomträttsavgälden och fjärrvärmen. Fjärrvärmen har ökat i år jämfört med föregående år.

Räntekostnaden har under år 2021 minskat vilket beror på gjorda amorteringar samt den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2021 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Till följd av den ersättning föreningen fick så beslutade styrelsen om en avgiftsfri månad samt en månad med 50% reducering av avgifterna. Föreningen har inför 2022 beslutat om att inte höja några avgifter.

Under året har föreningen samtidigt ökat amorteringen av lånen, vilket styrelsen ser som en viktig del för föreningens framtida ekonomiska utveckling.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat ett längre underhållsavtal med Schindler Hiss AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 131 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 130 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4 830 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 646 854	6 032 424	6 031 650	6 245 238
Resultat efter fin. poster	757 174	-1 349 489	-1 431 639	-631 318
Soliditet, %	76	75	75	75
Yttre fond	787 514	582 254	376 994	278 960
Taxeringsvärde	182 187 000	182 187 000	182 187 000	115 632 000
Bostadsyta, kvm	6 842	6 842	6 842	6 842
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	621	710	710	710
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 804	10 242	10 474	10 691
Genomsnittlig skuldränta, %	0,71	0,81	0,94	1,00
Belåningsgrad, %	23,75	24,60	24,95	25,25

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	144 137 000	-	-	144 137 000
Upplåtelseavgifter	75 008 000	-	-	75 008 000
Fond, yttre underhåll	582 254	-	205 260	787 514
Balanserat resultat	-3 124 142	-1 349 489	-205 260	-4 678 892
Årets resultat	-1 349 489	1 349 489	757 174	757 174
Eget kapital	215 253 622	0	757 174	216 010 797

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 678 892
Årets resultat	757 174
Totalt	<u>-3 921 717</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	205 260
Balanseras i ny räkning	-4 126 977
	<u><u>-3 921 717</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 646 854	6 032 453
Övriga rörelseintäkter	3	2 798 370	168 346
Summa rörelseintäkter		8 445 223	6 200 799
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4-7	-3 774 204	-3 568 554
Övriga externa kostnader	8	-690 001	-786 263
Personalkostnader	9	-279 443	-168 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 453 779	-2 450 575
Summa rörelsekostnader		-7 197 427	-6 973 933
RÖRELSERESULTAT		1 247 796	-773 134
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-490 622	-576 356
Summa finansiella poster		-490 622	-576 356
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		757 174	-1 349 489
ÅRETS RESULTAT		757 174	-1 349 489

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och tomträtt	10	282 381 129	284 831 709
Maskiner, inventarier och installationer	11	24 231	0
Summa materiella anläggningstillgångar		282 405 360	284 831 709
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		282 405 360	284 831 709
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		237 385	232 721
Övriga fordringar	12	117 323	100 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	501 760	423 827
Summa kortfristiga fordringar		856 468	757 522
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 344 092	1 090 606
Summa kassa och bank		1 344 092	1 090 606
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 200 560	1 848 128
SUMMA TILLGÅNGAR		284 605 920	286 679 837

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		219 145 000	219 145 000
Fond för yttre underhåll		787 514	582 254
Summa bundet eget kapital		219 932 514	219 727 254
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 678 892	-3 124 142
Årets resultat		757 174	-1 349 489
Summa fritt eget kapital		-3 921 717	-4 473 632
SUMMA EGET KAPITAL		216 010 797	215 253 622
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	65 486 000	27 255 200
Övriga långfristiga skulder		100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		65 586 000	27 355 200
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	1 593 200	42 817 200
Leverantörsskulder		411 202	291 852
Skatteskulder		183 740	183 740
Övriga kortfristiga skulder		263	12 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	820 719	766 067
Summa kortfristiga skulder		3 009 123	44 071 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		284 605 920	286 679 837

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 090 606	1 573 233
Resultat efter finansiella poster	757 174	-1 349 489
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 453 779	2 450 575
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 210 953	1 101 086
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 946	-174 944
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	162 108	184 432
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	3 274 116	1 110 574
Investeringar		
Årets investeringar	-27 430	0
Kassaflöde från investeringar	-27 430	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 993 200	-1 593 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 993 200	-1 593 200
Årets kassaflöde	253 486	-482 626
Likvida medel vid årets slut	1 344 092	1 090 607

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf K2 Kista Torn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Installationer	20 %

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	253 388	144 285
Hysesintäkter, p-platser	546 715	527 433
Intäkter, IT-kommunikation	253 440	253 660
Intäkter, varmvattenförbrukning	141 766	142 945
Årsavgifter, bostäder	4 246 758	4 856 268
Övriga intäkter	204 787	107 862
Summa	5 646 854	6 032 453

Not 3, Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Ersättning Borätt	2 750 000	0
Försäkringsersättning	39 354	168 386
Övriga intäkter	9 016	-40
Summa	2 798 370	168 346

Not 4, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	121 933	65 668
Fastighetsskötsel	188 567	189 126
Städning	179 458	108 411
Trädgårdsarbete	9 134	128 457
Övrigt	31 452	42 329
Summa	530 544	533 991

Not 5, Reparationer och underhåll	2021	2020
Försäkringsskador	4 512	0
Reparationer	478 380	373 964
Underhåll	0	61 642
Summa	482 892	435 607

Not 6, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	329 415	267 242
Sophämtning	107 740	95 841
Uppvärmning	906 310	792 612
Vatten	119 271	166 135
Summa	1 462 736	1 321 831

Not 7, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	108 831	71 585
Fastighetsskatt	91 870	91 870
Kabel-tv/Bredband	260 202	262 466
Självrisker	9 500	23 600
Tomträttsavgälder	814 800	814 800
Övrigt	12 828	12 804
Summa	1 298 031	1 277 125

Not 8, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	119 595	105 653
Förbrukningsmaterial	39 218	79 239
Gemensamhetsanläggning	260 057	342 726
Juridiska kostnader	96 206	191 653
Konsultkostnader	3 749	1 214
Revisionsarvoden	35 740	30 634
Övriga förvaltningskostnader	135 436	35 143
Summa	690 001	786 263

Not 9, Personalkostnader	2021	2020
Lön	5 625	11 000
Sociala avgifter	65 895	40 295
Styrelsearvoden	207 923	117 246
Summa	279 443	168 541

Not 10, Byggnad och tomträtt	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	295 250 000	295 250 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>295 250 000</u>	<u>295 250 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 418 291	-7 967 716
Årets avskrivning	-2 450 580	-2 450 575
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-12 868 871</u>	<u>-10 418 291</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>282 381 129</u></u>	<u><u>284 831 709</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	132 600 000	132 600 000
Taxeringsvärde mark	49 587 000	49 587 000
Summa	182 187 000	182 187 000

Not 11, Maskiner, inventarier och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	54 860	0
Ersättning Naturvårdsverket	-27 430	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>27 430</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-3 199	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 199</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>24 231</u></u>	<u><u>0</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	850	0
Skattekonto	93 107	95 243
Övriga fordringar	23 366	5 731
Summa	117 323	100 974

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	39 289	29 270
Förvaltning	27 303	26 742
Kabel-tv/Bredband	43 742	41 483
Tomträtt	203 700	203 700
Varmvattenintäkter	55 328	60 965
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 398	61 667
Summa	501 760	423 827

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-01	0,78 %	27 640 800	28 188 400
Stadshypotek AB	2023-12-01	0,60 %	13 672 000	14 020 000
Stadshypotek AB	2023-09-30	0,60 %	13 583 200	13 932 000
Stadshypotet AB	2023-09-30	0,40 %	12 183 200	13 932 000
Summa			67 079 200	70 072 400
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 593 200</i>	<i>42 817 200</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	29 000	29 000
El	38 303	25 834
Förutbetalda avgifter/hyror	501 684	509 742
Uppvärmning	133 165	102 700
Utgiftsräntor	26 002	21 710
Vatten	24 268	22 643
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 297	54 438
Summa	820 719	766 067

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	76 200 000	76 200 000
Summa	76 200 000	76 200 000

Stockholm den dag som framgår av min
elektroniska signatur

Mattias Üre
Ordförande

Adrian Wulcan
Ledamot

Hussin Al Kazmi
Ledamot

Göran Lindström
Ledamot

Andreas Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF K2 KISTA TORN 769626-8437 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ADRIAN WULCAN

Adrian Wulcan

2022-05-26 08:04:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS ÜRE

Mattias Üre

2022-05-25 13:00:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HUSSIN AL KAZMI

Hussin Al Kazmi

2022-05-29 20:28:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Göran Lindström

Göran Lindström

2022-05-29 17:18:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Andreas Nilsson

Andreas Nilsson

2022-05-25 12:59:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson

Auktoriserad revisor

2022-05-30 09:29:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 K2 Kista Torn för år 2021 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson

Auktoriserad revisor

2022-05-30 09:31:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post