

Årsredovisning

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf Kista Torn

Org.nr 769625-2175₂

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kista Torn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens tomträtt

Föreningen har den 10 november 2014 förvärvat tomträtten till Stockholm Danmark 6 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Innehavet är inskrivet den 5 juni 2015. 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 träffats senast tolv månader dessförinnan.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i 34 våningar med totalt 266 bostadsrättslägenheter, totala 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-plaster. 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 städtrum samt fastighets-, barnvagns-, rullstols- och lägenhetsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara 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.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en ersättning motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningens faktiska kostnader i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 240 000 kronor per år i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

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

2

Föreningens lokal

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
vakant	<i>restaurang</i>	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 i två år från slutbesiktningsdatum i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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 färdigställd. Den har åsatts värdeår 2015. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt ekonomisk plan göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus vilket också ska inkludera lokalyta i föreningens hus. Detta ska 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 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten är enligt ekonomisk ca plan 687 kr/m².

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.

2

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

Parkeringsförvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 18 november 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 27 november 2014.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 15 juni 2016.

Under året har föreningen amorterat 2 000 000 (noll) kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är 1 668 500 kronor mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2016.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2016 följande utseende:

Anskaffningskostnad	926 160 000	Lån	221 000 000
Likviditetsreserv	96 000	Insatser	345 291 000
		Upplåtelseavgifter	<u>359 965 000</u>
	<u>926 256 000</u>		926 256 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under juli 2015. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 72 (63) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att tolv lägenheter upplåtits i andra hand.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 8 juni 2016.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	349
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	127
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	113
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	363

2

Flerårsöversikt

	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-540
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>3 859</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	3 319
Årets amorteringar tkr	<u>-2 000</u>
Årets likvidöverskott tkr	1 319

Nyckeltal

	<u>2016</u>
Nettoomsättning tkr	9 715
Resultat efter finansiella poster tkr	-540
Soliditet %	75,9
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	44 705
Lån per m ² boarea kr	10 615
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	10 574
Genomsnittlig skuldränta %	1,38
Fastighetens belåningsgrad %	23,7

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

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

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Belopp vid årets			
Ingång	187 401 001	117 045 000	
Ökning av medlemsinsatser	157 889 999	242 920 000	
Årets resultat			-539 723
utgång	345 291 000	359 965 000	-539 273

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat -539 723

Totalt -539 723

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fonden för yttre underhåll utöver stadgeenlig reservering 310 665

Balanseras i ny räkning -850 388

Totalt -539 723

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

2

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	9 715 276	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		9 715 276	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 869 139	0
Övriga externa kostnader	4	-197 187	0
Personalkostnader	5	-127 235	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 865 250	0
Övriga rörelsekostnader	6	-422 613	0
Summa rörelsens kostnader		-8 481 424	0
Rörelseresultat		1 233 852	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 773 575	0
Summa finansiella poster		-1 773 575	0
Årets resultat		-539 723	0

Resultaträkningen för 2016 avser perioden 1 juni - 31 december.

1

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt/Pågående nyanläggningar	7, 15	922 301 000	770 500 000
Inventarier	8	118 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		922 419 750	770 500 000
Summa anläggningstillgångar		922 419 750	770 500 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 126	60 769
Övriga fordringar	9	0	2 503 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 002 003	0
Summa kortfristiga fordringar		1 024 129	2 564 193
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 385 015	9 115 226
Summa kassa och bank		5 385 015	9 115 226
Summa omsättningstillgångar		6 409 144	11 679 419
SUMMA TILLGÅNGAR		928 828 894	782 179 419

2

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	705 256 000	304 446 001
Summa bundet eget kapital	705 256 000	304 446 001
Fritt eget kapital		
Årets resultat	-539 723	0
Summa fritt eget kapital	-539 723	0
Summa eget kapital	704 716 277	304 446 001
Långfristiga skulder		
Byggnadskreditiv	12 0	477 675 133
Skulder till kreditinstitut	11, 15 215 000 000	0
Övriga skulder	52 556	0
Summa långfristiga skulder	215 052 556	477 675 133
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 000 000	0
Leverantörsskulder	643 402	2 199
Aktuell skatteskuld	145 480	0
Övriga skulder	13 2 083 179	56 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 2 188 000	0
Summa kortfristiga skulder	9 060 061	58 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	928 828 894	782 179 419

2

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

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.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat tomträtt med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. 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. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter, bostäder	7 813 672	0
	Årsavgifter, IT-kommunikation	407 753	0
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	234 252	0
	Hysesintäkter, garage	1 028 166	0
	Hysesintäkter, lokaler	110 000	0
	Hysesintäkter, fastighetsskatt	12 000	0
	Övriga intäkter	109 433	0
	Summa nettoomsättning	9 715 276	0

2

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Parkeringsjänst	98 047	0
	Reparationer/underhåll	23 273	0
	Fastighetsel	384 755	0
	Uppvärmning	873 628	0
	Vatten/avlopp	68 126	0
	Sophantering	39 200	0
	Försäkringspremier	56 106	0
	Tomträttsavgäld	1 378 358	0
	IT-kommunikation	363 624	0
	Teknisk förvaltning	265 543	
	Bemanning, entré	53 614	
	Fastighetsskatt	85 295	
	Gemensamhetsanläggningar	120 000	
	Övriga driftskostnader	59 570	0
	Summa driftskostnader	3 869 139	0
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	142 916	0
	Revisionsarvode	9 333	0
	Övriga externa kostnader	44 938	0
	Summa övriga externa kostnader	197 187	0
Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	96 816	0
	Sociala avgifter	30 419	0
	Summa personalkostnader	127 235	0
Not 6	Övriga rörelsekostnader	2016	2015
	Entreprenören enligt avtal	422 613	0
	Summa övriga rörelsekostnader	422 613	0
Not 7	Byggnader och tomträtt/Pågående nyanläggningar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	770 500 000	475 000 000
	Inköp	155 660 000	295 500 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	926 160 000	770 500 000
	Årets avskrivningar	-3 859 000	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 859 000	0
	Utgående redovisat värde	922 301 000	770 500 000

7

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

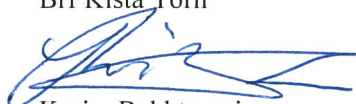
Redovisat värde byggnader och tomträtt	922 301 000	770 500 000		
Summa redovisat värde	922 301 000	770 500 000		
<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>				
Mark	61 748 000	45 800 000		
Byggnader	275 800 000	0		
Not 8 Inventarier	2016-12-31	2015-12-31		
Inköp	125 000	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 000	0		
Årets avskrivningar	-6 250	0		
Utgående redovisat värde	118 750	0		
Not 9 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31		
Fordran Entreprenören	0	2 503 424		
Summa övriga fordringar	0	2 503 424		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31		
Varmvattenintäkter	175 772	0		
Hysesintäkter, garage	32 017	0		
Övriga intäkter	70 800	0		
Tomträttsavgäld	590 725	0		
IT-kommunikation	52 594	0		
Övriga förutbetalda kostnader	80 095	0		
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 002 003	0		
Not 11 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31		
Amortering inom 1 år	4 000 000	0		
Amortering inom 2 till 5 år	16 000 000	0		
Amortering efter 5 år	199 000 000	0		
Summa långfristiga skulder	219 000 000	0		
Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SEB	2017-06-28	0,77%		44 200 000
SEB	2018-06-28	0,91%	1 000 000	43 700 000
SEB	2020-06-28	1,26%	1 000 000	43 700 000
SEB	2021-06-28	1,49%	1 000 000	43 700 000
SEB	2026-06-28	2,45%	1 000 000	43 700 000
Summa			4 000 000	219 000 000
Avgår kortfristig del				4 000 000
Summa långfristiga skulder				215 000 000

17

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 12	Byggnadskreditiv	2016-12-31	2015-12-31
	Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	0	475 000 000
	Nyttjad del av byggnadskreditiv	0	477 675 133
Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Skuld Entreprenören	2 042 204	0
	Övriga kortfristiga skulder	40 975	56 086
	Summa övriga kortfristiga skulder	2 083 179	56 086
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda årsavgifter	1 235 723	0
	Styrelsearvode, inkl sociala avgifter	127 235	0
	Gemensamhetsanläggningar	120 000	0
	Räntekostnader	16 723	0
	Tomträttsavgäld	590 725	0
	Övriga upplupna kostnader	97 594	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 188 000	0
Not 15	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	221 000 000	221 000 000
	Summa ställda säkerheter	221 000 000	221 000 000

Stockholm den 5 april 2017
Brf Kista Torn



Karim Bakhteyari
Ordförande

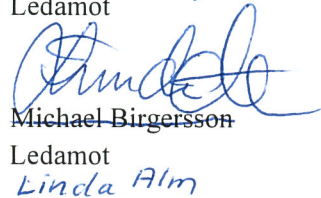


Natalie Sepulveda Moradinassab
Ledamot

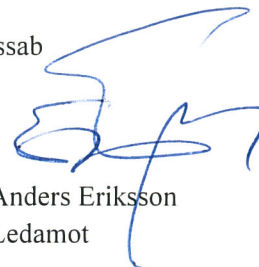
Reza Nouri
Ledamot



Michael Birgersson
Ledamot

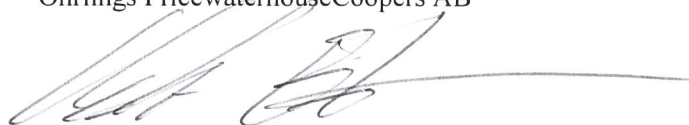


Anders Eriksson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den
13 april 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

skävar under i egenkap som
suppleant i ledamots frånvaro



Matz Ekman
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 räkenskapsåret 2016.

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 2016 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 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 räkenskapsåret 2016 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

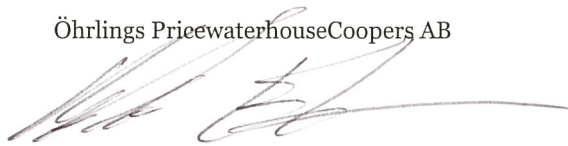
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Z

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.

Kista den 13 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor