

Årsredovisning 2022

Bostadsrättsförening K2 Kista Torn

769626-8437



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING K2 KISTA TORN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 kommer 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 fr.o.m. 2023-01-01 718 500 kr. Avtalet gäller till och med 2032-12-31.

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, städtrum, 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.
HT Cafe AB	2025-03-14

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

Hussin Al Kazmi	Ordförande
Göran Lindström	Ledamot
Andreas Nilsson	Ledamot
Mohammad Ala Ghoreishi	Ledamot
Pedro Denito	Suppleant
Murali Krishna Chaturvedi	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma har Mattias Üre och Adrian Wulcan avgått som ledamöter samt Ozan Bozkurt och Christian Taheri har avgått som suppleanter.

Valberedning

Lul Dahir, Shahin Feiz, Christian Taheri

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie:

Per Andersson Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant:

Kim Nylund Revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 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
- 2022 Stamspolning
- 2022 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	Nabo
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Underhåll hiss	Schindler hiss AB
Tv/bredband	Telia 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 2022 är en förlust. Resultatet är sämre än resultatet för år 2021 som var en vinst. Förändringen beror till stor del på att föreningen under 2021 hade högre intäkter då de fick en ersättning om 2 750 000 kr. Föreningen har även haft ökade kostnader under 2022 där det främst är reparationer och underhåll samt elkostnaderna som ökat.

Föreningens största kostnadsposter är tomträttsavgälden och fjärrvärmerna.

I resultatet 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 negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Under året har kostnader för el och värme ökat kostnaden för föreningen. Styrelsen har därför ägnat en stor del till att försöka hitta vägar att parera dessa kostnader. Detta kommer bli en utmaning då föreningen som många andra möter högre räntor för föreningens lån.

Under året har våra leverantörer haft årliga indexhöjningar på 7-8 %. Vi har genomfört OVK och stamspolning, tillsammans med en del hissproblem så har vi även fått förändrade försäkringspremier.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 125 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 122 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 241 780	5 646 854	6 032 424	6 031 650
Resultat efter fin. poster	-1 620 544	757 174	-1 349 489	-1 431 639
Soliditet, %	76	76	75	75
Yttre fond	992 774	787 514	582 254	376 994
Taxeringsvärde	236 770 000	182 187 000	182 187 000	182 187 000
Bostadsyta, kvm	6 842	6 842	6 842	6 842
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	710	621	710	710
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 571	9 804	10 242	10 474
Genomsnittlig skuldränta, %	0,64	0,71	0,81	0,94
Belåningsgrad, %	23,34	23,75	24,60	24,95

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	144 137 000	-	-	144 137 000
Upplåtelseavgifter	75 008 000	-	-	75 008 000
Fond, yttre underhåll	787 514	-	205 260	992 774
Balanserat resultat	-4 678 892	757 174	-205 260	-4 126 977
Årets resultat	757 174	-757 174	-1 620 544	-1 620 544
Eget kapital	216 010 797	0	-1 620 544	214 390 252

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 126 977
Årets resultat	-1 620 544
Totalt	<u>-5 747 522</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	205 260
Att från yttre fond i anspråk ta	-157 312
Balanseras i ny räkning	-5 795 470
	<u><u>-5 747 522</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 241 780	5 646 854
Övriga rörelseintäkter	3	402 906	2 798 370
Summa rörelseintäkter		6 644 686	8 445 223
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4-7	-4 643 583	-3 774 204
Övriga externa kostnader	8	-545 755	-690 001
Personalkostnader	9	-195 276	-279 443
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 456 064	-2 453 779
Summa rörelsekostnader		-7 840 679	-7 197 427
RÖRELSERESULTAT		-1 195 993	1 247 796
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		94	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 646	-490 622
Summa finansiella poster		-424 552	-490 622
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 620 544	757 174
ÅRETS RESULTAT		-1 620 544	757 174

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och tomträtt	10	279 930 549	282 381 129
Maskiner, inventarier och installationer	11	18 747	24 231
Summa materiella anläggningstillgångar		279 949 296	282 405 360
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		279 949 296	282 405 360
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		105 141	237 385
Övriga fordringar	12	158 473	117 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	397 365	501 760
Summa kortfristiga fordringar		660 979	856 468
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 031 052	1 344 092
Summa kassa och bank		1 031 052	1 344 092
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 692 031	2 200 560
SUMMA TILLGÅNGAR		281 641 327	284 605 920

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		219 145 000	219 145 000
Fond för yttre underhåll		992 774	787 514
Summa bundet eget kapital		220 137 774	219 932 514
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 126 977	-4 678 892
Årets resultat		-1 620 544	757 174
Summa fritt eget kapital		-5 747 522	-3 921 717
SUMMA EGET KAPITAL		214 390 252	216 010 797
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	26 545 600	65 486 000
Övriga långfristiga skulder		100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		26 645 600	65 586 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	38 940 400	1 593 200
Leverantörsskulder		357 186	411 202
Skatteskulder		289 570	183 740
Övriga kortfristiga skulder		19 814	263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	998 505	820 719
Summa kortfristiga skulder		40 605 475	3 009 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		281 641 327	284 605 920

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 344 092	1 090 606
Resultat efter finansiella poster	-1 620 544	757 174
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 456 064	2 453 779
Kassaflöde från löpande verksamhet	835 520	3 210 953
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	195 488	-98 946
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	249 152	162 108
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 280 160	3 274 116
Investeringar		
Årets investeringar	0	-27 430
Kassaflöde från investeringar	0	-27 430
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 593 200	-2 993 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 593 200	-2 993 200
Årets kassaflöde	-313 040	253 486
Likvida medel vid årets slut	1 031 052	1 344 092

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, Nettoomsättning	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	291 420	253 388
Hysesintäkter, p-platser	488 999	546 715
Årsavgifter, IT-kommunikation	253 440	253 440
Årsavgifter, bostäder	4 856 268	4 246 758
Årsavgifter, varmvatten efter förbrukning	157 686	141 766
Övriga intäkter	193 967	204 787
Summa	6 241 780	5 646 854

Not 3, Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Ersättning Borätt	0	2 750 000
Försäkringsersättning	390 744	39 354
Övriga intäkter	12 162	9 016
Summa	402 906	2 798 370

Not 4, Fastighetskötsel	2022	2021
Besiktning och service	225 355	121 933
Fastighetskötsel	213 789	188 567
Städning	194 446	179 458
Trädgårdsarbete	2 506	9 134
Övrigt	46 673	31 452
Summa	682 768	530 544

Not 5, Reparationer och underhåll	2022	2021
Försäkringsskador	394 156	4 512
Reparationer	351 145	478 380
Underhåll	157 312	0
Summa	902 614	482 892

Not 6, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	534 623	329 415
Sophämtning	125 598	107 740
Uppvärmning	859 892	906 310
Vatten	119 095	119 271
Summa	1 639 208	1 462 736

Not 7, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	121 231	108 831
Fastighetsskatt	197 700	91 870
Kabel-tv/Bredband	262 414	260 202
Självrisker	9 600	9 500
Tomträttsavgälder	814 800	814 800
Övrigt	13 248	12 828
Summa	1 418 993	1 298 031

Not 8, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	120 800	119 595
Förbrukningsmaterial	7 087	39 218
Gemensamhetsanläggning	314 435	260 057
Juridiska kostnader	0	96 206
Konsultkostnader	1 962	3 749
Revisionsarvoden	32 876	35 740
Övriga förvaltningskostnader	68 596	135 436
Summa	545 755	690 001

Not 9, Personalkostnader	2022	2021
Lön	4 400	5 625
Sociala avgifter	45 976	65 895
Styrelsearvoden	144 900	207 923
Summa	195 276	279 443

Not 10, Byggnad och tomträtt	2022-12-31	2021-12-31
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	-12 868 871	-10 418 291
Årets avskrivning	-2 450 580	-2 450 580
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-15 319 451</u>	<u>-12 868 871</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>279 930 549</u></u>	<u><u>282 381 129</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	189 000 000	132 600 000
Taxeringsvärde mark	47 770 000	49 587 000
Summa	236 770 000	182 187 000
Not 11, Maskiner, inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 430	0
Inköp	0	54 860
Ersättning Naturvårdsverket	0	-27 430
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>27 430</u>	<u>27 430</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 199	0
Avskrivningar	-5 484	-3 199
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 683</u>	<u>-3 199</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>18 747</u></u>	<u><u>24 231</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	850
Skattekonto	92 792	93 107
Övriga fordringar	65 681	23 366
Summa	158 473	117 323

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	40 472	39 289
Förvaltning	28 846	27 303
Kabel-tv/Bredband	43 742	43 742
Tomträtt	179 625	203 700
Varmvattenintäkter	28 012	55 328
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 668	132 398
Summa	397 365	501 760

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-01	0,78 %	27 093 200	27 640 800
Stadshypotek AB	2023-12-01	0,60 %	13 324 000	13 672 000
Stadshypotek AB	2023-09-30	0,60 %	13 234 400	13 583 200
Stadshypotet AB	2023-09-30	0,40 %	11 834 400	12 183 200
Summa			65 486 000	67 079 200
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>38 940 400</i>	<i>1 593 200</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 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	29 000	29 000
El	58 304	38 303
Förutbetalda avgifter/hyror	506 776	501 684
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	190 428	0
Uppvärmning	129 143	133 165
Utgiftsräntor	24 273	26 002
Vatten	29 247	24 268
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 334	68 297
Summa	998 505	820 719

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	76 200 000	76 200 000
Summa	76 200 000	76 200 000

Stockholm den dag som framgår av min
elektroniska signatur

Hussin Al Kazmi
Ordförande

Göran Lindström
Ledamot

Andreas Nilsson
Ledamot

Mohammad Ala Ghoreishi
Ledamot

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

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen K2 Kista Torn, org.nr 769626-8437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen K2 Kista Torn för år 2022. Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen K2 Kista Torn för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-16 16:15:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post