

# Årsredovisning 2023

## Brf Kista Torn

769625-2175



**Simpleko**

Signed document (V2kjBn)

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kista Torn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 8
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## 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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-12 hos Bolagsverket.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen har år 2018 erhållit 508 350 kr i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Danmark 6, vilken förvärvades 2014-11-10. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på 36 våningar innehållande 266 bostadsrätter och en lokal på adressen Borgarfjordsgatan 21A i Kista. Fastigheten färdigställdes 2015 och har värdeår 2015.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden som löper i 10-årsperioder uppgår per 2023-12-31 till 1 960 900 kr.

Byggnadens totalyta uppgår till 22 371 kvm, varav 20 631 kvm utgör lägenhetsyta, 81 kvm lokalyta och 1 659 kvm garageyta. Föreningen disponerar över 177 parkeringsplatser varav 11 är MC-platser. Samtliga platser finns i garage.

### Lägenhetsfördelning:

100 st	2 rum och kök
132 st	3 rum och kök
34 st	4 rum och kök

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

<u>Lokal</u>	<u>Löptid t.o.m</u>
Bostäder i Kista AB	2024-07-31

I fastigheten finns gemensamhetslokal, bastu och relaxavdelning i terrassbyggnad samt takterrass. Övriga gemensamma utrymmen är cykel- och städrum samt fastighets-, barnvagns-, rullstols- och lägenhetsförråd.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

#### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2023-04-27 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Klas Palmér	Ordförande
Annika Maria Ilic	Styrelseledamot
Jordanis Abelas	Styrelseledamot
Martin Botis	Styrelseledamot
Ramona Moussally	Styrelseledamot
Abrar Nazari	Suppleant
Björn Lindh	Suppleant
Fawaz Al Gailani	Suppleant
Reza Nouri	Suppleant

#### Valberedning

Valberedningen består av Mathias Bolin, Nerisa Mendoza Andes, Keirallah Annous och Amir Golshan. Den förstnämnda är sammankallande.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

#### Revisorer

Till revisor har Företagarnas Revision (FB) i Uppsala valts.

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

#### Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Samtliga dörrar felsöktes av Axlås  
Plantering av blommor i 36:an och inför entrén  
Oljemålning 36:an  
Upprustning av hissar och uppfräschning av korridor och hisshall plan 0
- 2021** ● Installation av laddstolpar i garage
- 2020** ● Upprättande av underhållsplan  
OVK, obligatorisk ventilationskontroll
- 2019** ● Installation av laddstolpar i garage  
Installation av kameraövervakning

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering av hiss 1 och 3  
Upprustning av entré med lobbyn och entrén på -2  
Upprustning samlingsalen

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Simpleko AB
Förvaltning av föreningens parkeringsplatser	Aimo Park
Teknisk Förvaltning	JM@Home AB
Serviceavtal av sprinkleranläggning	BST
Serviceavtal lås, dörrstängare och APTUS	Axlås
Driftövervakning undercentraler	KTC online
Drift av hemsidan	Simply Brf AB
Serviceavtal sopsug	Envac
Hyra av varuautomat	Cafebar
Mätning av varmvattenförbrukning	Brunata
Hyra av dörmattor	Elis Textil Service AB
Störningsjour	Säkerhet Ordningsbevakning SOB AB
Serviceavtal återvinning	Svenska servicestyrkan
Elnät	Ellevio
Elleverans	Fortum
Leverans av fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten
Musiktjänst Lobbyn	Sundtrack your brand
Serviceavtal reservkraft	Coromatic
Städavtal	Städhuset i Stockholm AB
Elbilsladdning	Eway
Banktjänst och lån	SEB

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Resultatet är lägre i jämförelse med år 2022, där förändringen främst beror på högre räntekostnader för föreningens lån. Detta till följd av stigande räntor sedan våren 2022. Räntekostnaden är också föreningens enskilt största kostnadspost.

I resultatet för år 2023 ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde. För att hantera det budgeterade underskottet i kassaflödet genomfördes en avgiftshöjning med 15% från september 2023 samt att styrelsen har arbetat på att hålla ner driftkostnaderna under året. Redovisat underskottet är lägre än budgeten 2023. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-09-01 med 15%. I samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 10% från och med 2024-02-01. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsen arbetar aktivt med att se över föreningens låneportfölj för att försöka sänka kostnaden för lånen och därmed minska föreningens utgifter. Beroende på ränte- och kostnadsutvecklingen kan styrelsen dock inte utesluta fler avgiftshöjningar i framtiden, men det finns inga ytterligare planer på avgiftshöjningar i dagsläget.

##### Förändringar i avtal

Avtalet med Aimo Park har sagts upp som en del i att sänka våra kostnader. Avtalet upphör 30 juni 2024 och kommer ersättas med en mer kostnadseffektiv lösning.

### Underhåll och åtgärder

Underhåll och åtgärder i fastigheten som genomförts under räkenskapsåret och där hela kostnaden belastat resultatet:

- Med hjälp av medlemmar har vi oljat in allt trä på takterrassen samt byt ut trasiga plankor på bord och golv i Salan.
- Loungen har kompletteras med nya sittgrupper.
- Hiss nr 2 (mittenhissen) har gejsrarna för motvikten renoverats samt fått nya lyftremmar.
- Konsultutredning genomförd om problem med hissar.
- Processat med Schindler ang. hissproblematiken samt reklamerat hissarna till JM.
- Dörren för nödutgången på -2 har renoverats med nya gångjärn och ett dörrstopp.
- Armaturerna på våning 24 har bytts ut till nya med lysdioder.
- Städat och röjt ut i förråd, fläktrum och undercentraler.
- Beställt nytt bastuaggregat som installerats i början av 2024.
- Genomfört 2 medlemsträffar/medlemsmingel.
- Återupptagit fönsterputsning med ny leverantör.
- Kompletterat i samlingslokalen med nytt porslin, glas och bestick.
- Startat med egenkontroll av sprinklersystem för att minska kostnaden.
- Köper in själva en del av förbrukningsvaror och städmaterial för att minska kostnader.
- Uppdatering av hemsidan med bla. öppen information och information till registrerade medlemmar.
- Dörrar med dörrstängare kontrollerades och justerades av Axlås.
- Åtgärd dag läckande dagvattenledning.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 359 st. Tillkommande medlemmar under året var 43 och avgående medlemmar under året var 44. Vid räkenskapsårets slut fanns det 358 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 32 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.



## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	17 233 537	16 914 289	17 205 973	16 625 464
Resultat efter fin. poster	-9 128 476	-5 263 843	-3 195 936	-3 338 123
Soliditet (%)	78	78	78	77
Yttre fond	4 036 395	3 415 035	2 793 675	2 172 315
Taxeringsvärde	612 948 000	612 948 000	500 494 000	500 494 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	727	691	693	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,3	84,2	83,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 234	9 306	9 452	9 694
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 515	8 583	8 717	8 940
Sparande per kvm totalyta, kr	-60	113	206	200
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	47	30	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	93	86	89	75
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	14	11	10	13
Energikostnad per kvm totalyta, kr	139	145	129	107
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,82	1,45	0,94	1,18
Räntekänslighet (%)	12,71	13,48	13,65	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 480 548 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -1 352 683 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Det är ökade räntekostnader under året som gör att kostnaderna 2023 överstiger intäkterna.

För att hantera detta har styrelsen satt om tre lån till lägre räntesats, stoppat amorteringarna första halvåret 2024 samt genomfört en avgiftshöjning på 10 % från 1 februari 2024.

Styrelsen gör bedömningen att dessa åtgärder sammantaget gör att vi undviker ett negativt resultat under 2024 samt avser att återta amortering av våra lån under andra halvan av 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	345 291 000	-	-	345 291 000
Upplåtelseavgifter	359 965 000	-	-	359 965 000
Fond, yttre underhåll	3 415 035	-	621 360	4 036 395
Balanserat resultat	-17 059 637	-5 263 843	-621 360	-22 944 840
Årets resultat	-5 263 843	5 263 843	-9 128 476	-9 128 476
<b>Eget kapital</b>	<b>686 347 555</b>	<b>0</b>	<b>-9 128 476</b>	<b>677 219 079</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 944 840
Årets resultat	-9 128 476
<b>Totalt</b>	<b>-32 073 316</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 498 433
Balanseras i ny räkning	-33 571 749
	<b>-32 073 316</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	17 233 537	16 907 260
Övriga rörelseintäkter	3	349 809	7 029
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 583 346</b>	<b>16 914 289</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-9 822 115	-9 529 356
Övriga externa kostnader	8	-1 540 493	-1 797 372
Personalkostnader	9	-273 313	-253 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 775 793	-7 788 840
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 411 715</b>	<b>-19 369 471</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 828 369</b>	<b>-2 455 182</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 899	142
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-7 302 006	-2 808 803
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 300 107</b>	<b>-2 808 661</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-9 128 476</b>	<b>-5 263 843</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-9 128 476</b>	<b>-5 263 843</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och tomträtt	11	868 491 111	876 178 239
Maskiner och inventarier	12	316 711	405 376
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>868 807 822</b>	<b>876 583 615</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>868 807 822</b>	<b>876 583 615</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		172 778	136 533
Övriga fordringar	13	178 394	138 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 021 096	1 003 149
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 372 268</b>	<b>1 278 643</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 120 080	3 791 403
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 120 080</b>	<b>3 791 403</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 492 348</b>	<b>5 070 046</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>871 300 170</b>	<b>881 653 661</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		705 256 000	705 256 000
Fond för yttre underhåll		4 036 395	3 415 035
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>709 292 395</b>	<b>708 671 035</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-22 944 840	-17 059 637
Årets resultat		-9 128 476	-5 263 843
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-32 073 316</b>	<b>-22 323 480</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>677 219 079</b>	<b>686 347 555</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	72 900 000	37 950 000
Övriga långfristiga skulder		62 376	62 376
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>72 962 376</b>	<b>38 012 376</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder		187 610	254 838
Skulder till kreditinstitut	15, 17	117 600 000	154 050 000
Leverantörsskulder		636 006	650 848
Skatteskulder		338 960	294 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 356 139	2 043 624
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>121 118 715</b>	<b>157 293 730</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>871 300 170</b>	<b>881 653 661</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 828 369	-2 455 182
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	7 775 793	7 788 840
	<b>5 947 424</b>	<b>5 333 658</b>
Erhållen ränta	1 899	142
Erlagd ränta	-7 294 991	-2 726 388
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 345 668</b>	<b>2 607 412</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 625	478 514
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	267 970	-83 298
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 171 323</b>	<b>3 002 628</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	68 470
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>68 470</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 500 000	-3 000 000
Depositioner	0	-43 188
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>-3 043 188</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 671 323</b>	<b>27 910</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 791 403</b>	<b>3 763 493</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 120 080</b>	<b>3 791 403</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kista Torn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

#### 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 och tomträtt	0,83 %
Installationer	10 - 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.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	14 142 971	13 461 208
Hysesintäkter, lokaler	284 838	256 944
Hysesintäkter, garage	1 556 318	1 742 859
Hysesintäkter, förråd	6 000	6 000
Hysesintäkter, fastighetsskatt	26 316	26 319
Årsavgifter, bredband	367 080	366 965
Övriga intäkter	0	630
Årsavgifter, varmvattenförbrukning	473 325	483 526
Elförbrukning laddstolpar	21 942	880
Hysesintäkter, bastu/festlokal/gästlägenhet	273 700	269 800
Pant- och överlåtelseavgift	73 905	94 599
Andrahandsuthyrning	5 642	21 600
Övriga fakturerade kostnader	1 500	175 930
<b>Summa</b>	<b>17 233 537</b>	<b>16 907 260</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	2 916	7 029
Vidarefakturering	24 591	0
Elstöd	322 302	0
<b>Summa</b>	<b>349 809</b>	<b>7 029</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturering	24 591	0
Larm och bevakning	13 981	26 508
Städning	419 729	421 049
Teknisk fastighetsförvaltning	458 764	442 532
Besiktning och service	634 609	78 351
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	156 128	3 710
Parkeringsförvaltning	116 015	129 959
Yttre skötsel	120	7 434
Driftövervakning	37 233	0
Övrigt	0	6 608
Entrémattor	43 776	38 619
Brandskydd	242 202	758 179
Fönsterputs	220 741	0
<b>Summa</b>	<b>2 367 890</b>	<b>1 912 949</b>



**NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande reparationer och underhåll	271 511	514 113
Löpande reparationer och underhåll hissar	999 054	499 509
Försäkringsskador	22 818	66 308
<b>Summa</b>	<b>1 293 383</b>	<b>1 079 930</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	733 306	1 061 132
Uppvärmning	2 072 724	1 933 054
Vatten	304 171	239 519
Sophämtning	417 449	276 518
<b>Summa</b>	<b>3 527 650</b>	<b>3 510 223</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	134 403	123 949
Tomträttsavgälder	1 960 900	2 362 900
Bredband	368 409	369 925
Fastighetsskatt	169 480	169 480
<b>Summa</b>	<b>2 633 192</b>	<b>3 026 254</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hyra inventarier	12 192	3 564
Lokalhyra	0	36 515
Gemensamhetsanläggning	938 396	941 359
Förbrukningsmaterial	59 634	181 022
Juridiska kostnader	7 194	28 449
Övriga externa kostnader	2 017	56 285
Revisionsarvoden	47 713	41 468
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	53 354	38 368
Ekonomisk förvaltning	267 130	246 851
Pant- och överlåtelsekostnad	73 905	94 599
IT-tjänster	28 564	21 874
Konsultkostnader	33 973	58 642
Serviceavgift branschorganisation	5 727	39 383
Bankkostnader	10 694	8 994
<b>Summa</b>	<b>1 540 493</b>	<b>1 797 372</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	210 000	193 200
Sociala avgifter	63 313	60 703
<b>Summa</b>	<b>273 313</b>	<b>253 903</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	7 301 294	2 806 684
Övriga räntekostnader	712	2 119
<b>Summa</b>	<b>7 302 006</b>	<b>2 808 803</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH TOMTRÄTT**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	926 160 000	926 160 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>926 160 000</b>	<b>926 160 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-49 981 761	-42 294 633
Årets avskrivning	-7 687 128	-7 687 128
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-57 668 889</b>	<b>-49 981 761</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>868 491 111</b>	<b>876 178 239</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	473 200 000	473 200 000
Taxeringsvärde mark	139 748 000	139 748 000
<b>Summa</b>	<b>612 948 000</b>	<b>612 948 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	956 934	1 367 753
Inköp	0	0
Erhållet bidrag samt momsavdrag	0	-410 820
Utgående anskaffningsvärde	956 934	956 934
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-551 558	-449 846
Avskrivningar	-88 665	-101 712
Utgående avskrivning	-640 223	-551 558
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>316 711</b>	<b>405 376</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	173 671	133 061
Övriga fordringar	4 723	5 900
<b>Summa</b>	<b>178 394</b>	<b>138 961</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 804	67 020
Städning	0	992
Försäkringspremier	159 631	145 679
Tomträtt	490 225	490 225
Bredband	29 310	29 299
Ekonomisk förvaltning	64 674	62 259
Varmvatten	200 452	207 675
<b>Summa</b>	<b>1 021 096</b>	<b>1 003 149</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-06-28	4,58 %	36 950 000	36 950 000
SEB	2024-06-28	4,58 %	41 200 000	41 200 000
SEB	2024-06-28	4,58 %	37 450 000	37 950 000
SEB	2025-06-28	4,66 %	37 450 000	37 950 000
SEB	2026-06-28	2,45 %	37 450 000	37 950 000
<b>Summa</b>			<b>190 500 000</b>	<b>192 000 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>117 600 000</i>	<i>154 050 000</i>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 175 500 000 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	235 920	70 849
El	81 684	158 485
Uppvärmning	305 917	283 149
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
Vatten	35 796	35 796
Styrelsearvode	131 852	115 052
Renhållning	38 113	35 190
Sociala avgifter	41 428	36 164
Utgiftsräntor	101 015	94 000
Förutbetalda avgifter/hyror	1 349 414	1 179 939
<b>Summa</b>	<b>2 356 139</b>	<b>2 043 624</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	221 000 000	221 000 000

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 10%, samt avgift för bastu och elladdning höjdes, från februari 2024.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Klas Palmér  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Annika Maria Ilic  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jordanis Abelas  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Martin Botis  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Ramona Moussally  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Företagarnas Revisionsbyrå i Uppsala  
Peter Zetterling  
Auktoriserad revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 66217a197362c4e182ed38ae

**Finalized at:** 2024-04-24 10:54:32 CEST

**Title:** Brf Kista Torn, 769625-2175 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

**Digest:** V2kjBnCwVK+pSd6rV/wdIdE2r98V/Fscwdmufz6R09s=

**Initiated by:** styrelsen@brfkistatorn.se (styrelsen@brfkistatorn.se) via BRF Kista Torn 769625-2175

## Signees:

- Peter Zetterling signed at 2024-04-24 10:54:31 CEST with Swedish BankID (19690310-XXXX)
- Ramona Moussally signed at 2024-04-19 09:07:37 CEST with Swedish BankID (19810620-XXXX)
- Annika Maria Ilic signed at 2024-04-18 22:13:34 CEST with Swedish BankID (19510928-XXXX)
- Jordanis Abelas signed at 2024-04-19 09:50:29 CEST with Swedish BankID (19750216-XXXX)
- Martin Botis signed at 2024-04-23 18:26:13 CEST with Swedish BankID (19781212-XXXX)
- Klas Lennart Palmér signed at 2024-04-21 13:50:23 CEST with Swedish BankID (19560325-XXXX)

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Kista Torn**

Org.nr 769625-2175

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kista Torn för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 april 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 de 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. De 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 Brf Kista Torn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Uppsala den 24 april 2024

Företagarnas Revisionsbyrå i Uppsala AB



---

Peter Zetterling  
Auktoriserad revisor