

Årsredovisning 2022

Brf Kista Torn

769625-2175



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF 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

Den 11 september 2012 registrerades bostadsrättsföreningen hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades den 18 november 2014. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 12 juli 2021.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Danmark 6.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 31 december 2022.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i 36 våningar med totalt 266 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 20 631 m², och en lokal med en total lokalarea om ca. 80 m². Föreningen disponerar över 177 parkeringsplatser varav 11 är MC-platser. Samtliga platser finns i garage.

Lägenhetsfördelning:

100 st 2 rum och kök

132 st 3 rum och kök

34 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

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

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.

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 fjärrvärmeledningar till förmån för fastigheten Stockholm Danmark 7.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------|------------|
| Omid Aval | Ordförande |
| Martin Botis | Ledamot |
| Dariush Adineh | Ledamot |
| Ramona Moussally | Suppleant |
| Jordanis Abelas | Suppleant |
| Fawaz Al Gailani | Suppleant |

Vid ordinarie föreningsstämma 2022-06-07 avgick Peter Nad, Michael Birgersson och Claudia Sandor som ordinarie ledamöter och Karim Bakhteyari avgick som suppleant. Under året har även Klas Palmer avgått som ordinarie ledamot i december 2022 och Parviz Sadegh Zadeh-Milan har avgått som suppleant i juli 2022.

Valberedning

Mathias Bolin, Dan Sahlin, Amir Golshan och Nerisa Mendoza Andes

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Auktoriserad revisor Per Andersson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden samt 36 arbetsmöten/informationsmöten och 2 medlemskvällar .

Utförda historiska underhåll och investeringar

| | |
|------|--|
| 2022 | Upprustning av hissar och uppfräschning av korridor och hisshall på plan 0 |
| 2022 | Oljemålning 36:an |
| 2022 | Plantering av blommor i 36:an och inför entré |
| 2022 | Samtliga dörrar felsöktes av Axlås |
| 2021 | Installation av laddstolpar i garaget |
| 2020 | OVK, obligatorisk ventilationskontroll |
| 2020 | Upprättat underhållsplan |
| 2019 | Installation av laddstolpar i garage |
| 2019 | Installation av kameraövervakning |

Planerade underhåll och investeringar

| | |
|------|-----------------------------------|
| 2023 | Brandsäkerhetsrelaterad planering |
| 2023 | Byte av dagvattenrör |
| 2023 | Hissbesiktning |

Under 2020 upphandlade föreningen en underhållsplan för de kommande 30 åren från JM@Home. Planen visar att underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren är tämligen små, ca 200 tkr per år.

Avtal med leverantörer

| | |
|--|-------------|
| Ekonomisk Förvaltning | Simpleko AB |
| Teknisk Förvaltning | JM@Home AB |
| Förvaltning av föreningens parkeringsplatser Aimo Park | |

Övrig verksamhetsinformation

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2022 är en förlust. Resultatet för 2022 är lägre än resultatet för 2021. Anledningen till det lägre resultatet beror framförallt på föreningens högre räntekostnad. Föreningens enskilt största kostnadspost bortsett från avskrivningarna är räntekostnaden.

I resultatet för år 2022 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Exkluderar man avskrivningarna gör föreningen ett positivt resultat.

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

Övriga uppgifter

- Under början av 2022 skrevs ett nytt serviceavtal på 5 år avseende våra hissar med Schindler Hiss AB.
- Styrelsen började se över uppdatering av hemsidan brfkistatorn.se.
- Under året har man arbetat extra med störningsfrågor i fastigheten.
- Brf Kista Torn förlängde medlemskapet i Fastighetsägare i Järva under 2022.
- Föreningen gjorde en uppdatering i form av nya tapeter i lobbyn.
- Föreningen köpte in en ny soffgrupp till terrassen på våning 36.
- Byte varuautomat – kostnad sänktes med ca 3000:- mån
- Grovsopor – inskaffat 3st nya kärl ämnade för grovsopor i återvinningsrummet.
- Telekommaster – har fakturerats för 3 år tillbaka Ca 180tkr.
- För att minska underhållskostnader har styrelsen själv reparerat dörrstängare och slagdörrs-automatiken och hjälpt medlemmar med el-relaterade problem samt justerat alla 40 våningars belysningsensorer

- Styrelsen arbetade ständigt att höja sin kompetens och kunskapsnivå och har fått styrelsearbetsutbildning samt deltagit i 5 BRF-mässor samt många seminarium.
- Styrelsen har kontaktat många nya leverantörer för att jämföra och hantera mer strategiskt föreningens leverantörer.
- Styrelsen har haft väl planerade och lyckade medlemsmöten med föreningsmedlemmarna vid olika tillfällen för att informera om styrelsens arbete.
- Styrelsen under hösten genomfört en invertering av föreningens digitala låssystem för att få kontroll på vilka nyckelbrickor och garagefjärrkontroller som kommit på vift. Detta har medfört att vi har kunnat spärra bort de borttappade nyckelbrickorna och garagefjärrkontrollerna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 366 st. Tillkommande medlemmar under året var 54 och avgående medlemmar under året var 60. Vid räkenskapsårets slut fanns det 360 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 42 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 16 914 289 | 17 205 973 | 16 625 464 | 16 825 964 |
| Resultat efter fin. poster | -5 263 843 | -3 195 936 | -3 338 123 | -2 806 569 |
| Soliditet, % | 78 | 78 | 77 | 77 |
| Yttre fond | 3 415 035 | 2 793 675 | 2 172 315 | 1 550 955 |
| Taxeringsvärde | 612 948 000 | 500 494 000 | 500 494 000 | 500 494 000 |
| Bostadsyta, kvm | 20 631 | 20 631 | 20 631 | 20 631 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 652 | 652 | 648 | 687 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 9 306 | 9 452 | 9 694 | 9 888 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,45 | 0,94 | 1,18 | 1,29 |
| Belåningsgrad, % | 21,90 | 22,05 | 22,42 | 22,69 |

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 | 345 291 000 | - | - | 345 291 000 |
| Upplåtelseavgifter | 359 965 000 | - | - | 359 965 000 |
| Fond, yttre underhåll | 2 793 675 | - | 621 360 | 3 415 035 |
| Balanserat resultat | -13 242 341 | -3 195 936 | -621 360 | -17 059 637 |
| Årets resultat | -3 195 936 | 3 195 936 | -5 263 843 | -5 263 843 |
| Eget kapital | 691 611 398 | 0 | -5 263 843 | 686 347 555 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|---------------------------|
| Balanserat resultat | -17 059 637 |
| Årets resultat | -5 263 843 |
| Totalt | <u>-22 323 480</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 621 360 |
| Balanseras i ny räkning | -22 944 840 |
| | <u>-22 323 480</u> |

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

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 16 914 289 | 17 205 973 |
| Summa rörelseintäkter | | 16 914 289 | 17 205 973 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -9 529 356 | -8 990 920 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -1 797 372 | -1 488 015 |
| Personalkostnader | 8 | -253 903 | -244 829 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -7 788 840 | -7 807 583 |
| Summa rörelsekostnader | | -19 369 471 | -18 531 346 |
| RÖRELSERESULTAT | | -2 455 182 | -1 325 374 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 142 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -2 808 803 | -1 870 562 |
| Summa finansiella poster | | -2 808 661 | -1 870 562 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -5 263 843 | -3 195 936 |
| ÅRETS RESULTAT | | -5 263 843 | -3 195 936 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 876 178 239 | 883 865 367 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 405 376 | 575 558 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 876 583 615 | 884 440 925 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 876 583 615 | 884 440 925 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 136 533 | 79 795 |
| Övriga fordringar | 12 | 138 961 | 194 462 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 1 003 149 | 1 482 900 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 278 643 | 1 757 157 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 3 791 403 | 3 763 493 |
| Summa kassa och bank | | 3 791 403 | 3 763 493 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 5 070 046 | 5 520 650 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 881 653 661 | 889 961 575 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 705 256 000 | 705 256 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 415 035 | 2 793 675 |
| Summa bundet eget kapital | | 708 671 035 | 708 049 675 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -17 059 637 | -13 242 341 |
| Årets resultat | | -5 263 843 | -3 195 936 |
| Summa fritt eget kapital | | -22 323 480 | -16 438 277 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 686 347 555 | 691 611 398 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 16 | 37 950 000 | 37 700 000 |
| Övriga långfristiga skulder | | 62 376 | 105 564 |
| Summa långfristiga skulder | | 38 012 376 | 37 805 564 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 154 050 000 | 157 300 000 |
| Leverantörsskulder | | 650 848 | 881 952 |
| Skatteskulder | | 294 420 | 249 880 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 254 838 | 189 650 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 2 043 624 | 1 923 131 |
| Summa kortfristiga skulder | | 157 293 730 | 160 544 613 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 881 653 661 | 889 961 575 |

Kassaflödesanalys

| | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 3 763 493 | 4 099 191 |
| Resultat efter finansiella poster | -5 263 843 | -3 195 936 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 7 788 840 | 7 807 583 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 2 524 997 | 4 611 647 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 478 514 | -90 462 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -883 | 379 903 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 3 002 628 | 4 901 087 |
| Investeringar | | |
| Inbetalt bidrag och moms | 410 820 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | -684 699 |
| Kassaflöde från investeringar | 410 820 | -684 699 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -3 043 188 | -4 894 436 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -3 043 188 | -4 894 436 |
| Årets kassaflöde | 27 910 | -335 698 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 791 403 | 3 763 493 |

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.

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 | 10-20 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

| Not 2, Rörelseintäkter | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Andrahandsuthyrning | 21 600 | 109 640 |
| Försäkringsersättning | 0 | 76 751 |
| Hysesintäkter bastu/festlokal/gästlägenhet | 269 800 | 137 867 |
| Hysesintäkter, fastighetsskatt | 26 319 | 27 108 |
| Hysesintäkter, lokaler | 262 944 | 256 924 |
| Hysesintäkter, p-platser | 1 742 859 | 1 877 139 |
| Årsavgifter, bostäder | 13 461 208 | 13 455 573 |
| Årsavgifter, bredband | 366 965 | 366 850 |
| Årsavgifter, varmvattenförbrukning | 483 526 | 433 624 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgift | 94 599 | 102 072 |
| Övriga fakturerade kostnader | 175 930 | 342 316 |
| Övriga intäkter | 8 540 | 20 109 |
| Summa | 16 914 289 | 17 205 973 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Besiktning och service | 95 286 | 176 359 |
| Brandskydd | 758 179 | 558 686 |
| Fastighetsskötsel | 442 532 | 433 569 |
| Fönsterputs | 0 | 286 053 |
| Parkeringsförvaltning | 129 959 | 150 092 |
| Städning | 421 049 | 481 751 |
| Trädgårdsarbete | 7 434 | 18 900 |
| Övrigt | 6 608 | 5 589 |
| Summa | 1 861 047 | 2 110 999 |

| Not 4, Reparationer | 2022 | 2021 |
|---|------------------|----------------|
| Reparation och underhåll, bostäder | 43 572 | 39 936 |
| Reparation och underhåll, gemensamma ytor | 95 699 | 143 605 |
| Reparation och underhåll, hissar | 514 591 | 181 346 |
| Reparation och underhåll, installationer | 373 609 | 407 474 |
| Reparation och underhåll, lokaler | 0 | 2 554 |
| Reparation och underhåll, övrigt | 67 541 | 9 120 |
| Summa | 1 095 012 | 784 034 |

| Not 5, Taxebundna kostnader | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 1 061 132 | 660 992 |
| Sophämtning | 276 518 | 207 048 |
| Uppvärmning | 1 933 054 | 1 984 198 |
| Vatten | 239 519 | 231 176 |
| Summa | 3 510 223 | 3 083 414 |

| Not 6, Övriga driftskostnader | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Bredband | 369 925 | 367 192 |
| Fastighetsförsäkringar | 123 949 | 117 610 |
| Fastighetsskatt | 169 480 | 124 940 |
| Tomträttsavgälder | 2 362 900 | 2 362 900 |
| Övrigt | 36 819 | 39 831 |
| Summa | 3 063 073 | 3 012 472 |

| Not 7, Övriga externa kostnader | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning | 246 851 | 250 958 |
| Förbrukningsmaterial | 181 022 | 123 493 |
| Gemensamhetsanläggning | 941 359 | 678 730 |
| IT-tjänster | 21 874 | 14 086 |
| Juridiska kostnader | 28 449 | 154 019 |
| Konsultkostnader | 58 642 | 25 620 |
| Lokalhyra | 36 515 | 0 |
| Revisionsarvoden | 41 468 | 48 614 |
| Serviceavgifter Brf-organisationer | 39 383 | 5 031 |
| Styrelse/medlemsmöten | 38 368 | 66 208 |
| Övriga förvaltningskostnader | 163 442 | 121 256 |
| Summa | 1 797 372 | 1 488 015 |

| Not 8, Personalkostnader | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter | 60 703 | 54 437 |
| Styrelsearvoden | 193 200 | 190 392 |
| Summa | 253 903 | 244 829 |

| Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 806 684 | 1 865 557 |
| Övriga räntekostnader | 2 119 | 5 005 |
| Summa | 2 808 803 | 1 870 562 |

| Not 10, Byggnad och mark | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 926 160 000 | 926 160 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>926 160 000</u> | <u>926 160 000</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -42 294 633 | -34 607 512 |
| Årets avskrivning | -7 687 128 | -7 687 121 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-49 981 761</u> | <u>-42 294 633</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>876 178 239</u> | <u>883 865 367</u> |

| Taxeringsvärde | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 473 200 000 | 355 400 000 |
| Taxeringsvärde mark | 139 748 000 | 145 094 000 |
| Summa | 612 948 000 | 500 494 000 |

| Not 11, Maskiner och inventarier | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 367 753 | 683 054 |
| Inköp | 0 | 684 699 |
| Erhållet bidrag samt momsavdrag | -410 820 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>956 934</u> | <u>1 367 753</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -449 846 | -329 384 |
| Avskrivningar | -101 712 | -120 462 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-551 558</u> | <u>-449 846</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>405 376</u> | <u>575 558</u> |

| Not 12, Övriga fordringar | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 133 061 | 132 948 |
| Övriga fordringar | 5 900 | 61 514 |
| Summa | 138 961 | 194 462 |

| Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Bidrag laddstolpar | 0 | 342 350 |
| Bredband | 29 299 | 29 239 |
| Försäkringspremier | 145 679 | 134 327 |
| Förvaltning | 62 259 | 58 930 |
| Tomträtt | 490 225 | 590 725 |
| Varmvatten | 207 675 | 143 481 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 68 012 | 183 848 |
| Summa | 1 003 149 | 1 482 900 |

| Not 14, Skulder till kreditinstitut | Villkorsändringsdag | Räntesats | Skuld 2022-12-31 | Skuld 2021-12-31 |
|--|---------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2023-06-28 | 3,17 % | 36 950 000 | 37 700 000 |
| SEB | 2023-06-28 | 3,17 % | 41 200 000 | 41 200 000 |
| SEB | 2023-06-28 | 3,17 % | 37 950 000 | 38 700 000 |
| SEB | 2023-06-28 | 3,17 % | 37 950 000 | 38 700 000 |
| SEB | 2026-06-28 | 2,45 % | 37 950 000 | 38 700 000 |
| Summa | | | 192 000 000 | 195 000 000 |

Varav kortfristig del 154 050 000

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 |
|---|-------------------|-------------------|
| Arvoden och sociala avgifter | 151 216 | 151 216 |
| El | 158 485 | 112 632 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 1 179 939 | 1 180 057 |
| Renhållning | 35 190 | 0 |
| Revision | 35 000 | 35 000 |
| Uppvärmning | 283 149 | 296 103 |
| Utgiftsräntor | 94 000 | 11 585 |
| Vatten | 35 796 | 26 760 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 70 849 | 109 778 |
| Summa | 2 043 624 | 1 923 131 |

| Not 16, Ställda säkerheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 221 000 000 | 221 000 000 |
| Summa | 221 000 000 | 221 000 000 |

Kista den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ort och datum

Omid Aval
Ordförande

Martin Botis
Ledamot

Dariush Adineh
Ledamot

Ramona Moussally
Suppleant ersätter ledamot som avgått

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Per Andersson
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. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 6441b9936670ca60ce226a48

Finalized at: 2023-04-21 15:50:11 CEST

Title: Brf Kista Torn, 769625-2175 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

Digest: 2jkaXbwTQY8KNLNf1yVg1D1W+3D08jx5VRuAts9gUuo=-2

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

Signees:

- Per Arne Ivar Andersson signed at 2023-04-21 15:50:10 CEST with Swedish BankID (19680831-XXXX)
- Ramona Moussally signed at 2023-04-21 08:14:47 CEST with Swedish BankID (19810620-XXXX)
- Martin Botis signed at 2023-04-21 08:12:41 CEST with Swedish BankID (19781212-XXXX)
- Omid Aval signed at 2023-04-21 08:33:17 CEST with Swedish BankID (19620614-XXXX)
- Dariush Adineh signed at 2023-04-21 15:35:57 CEST with Swedish BankID (19640120-XXXX)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kista Torn, org.nr 769625-2175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kista Torn för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-21 13:49:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post