



# Årsredovisning 2020

Brf Kista Torn  
Org. 769625-2175

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

## Kontaktinformation

Brf Kista Torn, Borgarfjordsgatan 21A, 164 53 Kista

[styrelsen@brfkistatorn.se](mailto:styrelsen@brfkistatorn.se)

[www.brfkistatorn.se](http://www.brfkistatorn.se)

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)

[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

### Föreningens tomträtt

Föreningen är innehavare av tomträtten till Stockholm Danmark 6 i Stockholms kommun. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 31 december 2022. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i 36 våningar med totalt 266 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 20 631 m<sup>2</sup>, och en lokal med en total lokalarea om ca. 80 m<sup>2</sup>. 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.

### Gemensamma utrymmen

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

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen 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.

### Föreningens lokal

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

<u>Lokal</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Bostäder i Kista AB	2021-07-31

Då lokalen ej sagts upp så är avtalet automatiskt förlängt 3 år.

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.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna

### **Förvaltningsavtal**

#### **Teknisk förvaltning**

Föreningen har tecknat avtal avseende teknisk förvaltning med JM@home AB.

#### **Ekonomisk förvaltning**

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

#### **Parkeringsförvaltning**

Föreningen har tecknat avtal med Aimo Park om förvaltning av föreningens parkeringsplatser.

### **Bostadsrättsföreningen**

Den 11 september 2012 registrerades bostadsrättsföreningen hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades den 18 november 2014. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 31 augusti 2018.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

### **Föreningens skattemässiga status**

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att tomträtten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Byggnaden färdigställdes 2016 och har åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid årets början uppgick till 371. Vid årets slut är medlemsantalet 368. Under året har 33 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

### **Styrelse**

Vid ingången av 2020 hade styrelsen följande sammansättning:

Angad Singh	Ordförande
Karim Bakhteyari	Ledamot
Lena Wieweg	Ledamot
Magnus Wickström	Ledamot
Valmir Hashani	Ledamot
Peter Ojala	Suppleant
Nargis Naeem	Suppleant
Dan Sahlin	Suppleant
Claudia Sandor	Suppleant

På föreningsstämman den 16 juni 2020 fick styrelsen följande sammansättning:

Dan Sahlin	Ordförande
Lena Wieweg*	Ledamot
Magnus Wickström	Ledamot
Valmir Hashani	Ledamot
Annika Ilic	Ledamot
Peter Ojala	Suppleant
Claudia Sandor	Suppleant
Peter Nad	Suppleant
Karim Bakhteyari	Suppleant

\* Lena Wieweg avgick på egen begäran som ledamot den 4 juli 2020.

### **Revisor**

#### **Ordinarie**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### **Valberedningen**

Anders Eriksson	Sammanställande
Kristina Jennbert	
Åsa Holmqvist	
Angad Singh	

### **Styrelsesammanträden**

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Trots en stor oväntad utgift under 2020 har föreningens ekonomi varit fortsatt mycket god. Den stora oväntade utgiften (på 688 tkr) var en faktura från byggherren JM på innehållna fakturor sedan fem år tillbaka för underhåll av gemensamhetsanläggningen. Anledningen till förseningen var att gemensamhetsanläggningen inte ännu var formellt skapad.

Den stämning vår grannförening Brf K2 Kista Torn haft mot föreningen angående nyttjande av källarförråd i K2 löstes genom en förlikning. Det var i samband med detta som även olösta frågor kring gemensamhetsanläggningar och servitut löstes. Båda föreningarna hade extrastämmor i januari 2021 då avtalen godkändes av medlemmarna. Det återstår dock en behandling hos Lantmäteriet innan allt ska vara formellt registrerat.

Föreningens ekonomi var så god mot årsslutet att styrelsen beslutade om en extra amortering på lånen om 1 000 000 kr, men överföreningen skedde först i januari 2021 så det syns inte i denna årsredovisning. Till detta kommer den sedvanliga amorteringen om 4 000 000 kr.

Under hösten genomfördes en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i lägenheter och övriga utrymmen i fastigheten.

JM:s femåriga garanti gick ut vid årsskiftet 2020/21 och därför genomfördes en besiktning i december av huset. Det åligger JM att utföra de reparationer som enligt besiktningensprotokollet ligger inom garantin.

Även för Brf. Kista Torn var 2020 ett mycket speciellt år pga. pandemin. Under våren ställdes hissarna om så de inte tar upp fler passagerare vid fullast. Inga medlemsmöten har hållits under året och inte heller några sociala aktiviteter för medlemmarna. Större delen av året har föreningens samlingslokal varit stängd för bokning. Det annars så populära nyårsfirandet på takterrassen var inställt. Däremot har både föreningsstämman och extrastämman kunnat hållas nästan som vanligt, men med mycket försiktighetsåtgärder, däribland mycket glest placerade stolar i en stor lokal.

## Resultat

Årets resultat uppgår till -3 338 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 7 814 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilda största kostnadspost är räntekostnaden. Den har minskat något under året tack vare den minskade räntenivån som belastat föreningen samt de amorteringar föreningen gjort under året.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelar i form av lån och amorteringar har föreningen ett positivt kassaflöde om 693 tkr för i år. För 2021 finns inga indikationer på avgiftshöjningar.

## Underhåll /investeringar

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Laddstation elbilar	2019
Installation av kameraövervakning	2019

Föreningen har under året genomfört följande underhåll/investeringar:

Genomförd åtgärd	Kkr
OVK	113
Underhållsplan	134

## Fastighetens underhållsbehov

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

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus

Budgeten för 2021 har en post för solceller på föreningens tak på 500 tkr. Förutom miljövinster kan föreningen ganska lätt räkna hem detta som en lönsam och säker investering.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>345 291 000</b>	<b>359 965 000</b>	<b>1 550 955</b>	<b>-5 854 929</b>	<b>-2 806 569</b>	<b>698 145 457</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			621 360	-621 360		
Balanseras i ny räkning				-2 806 569	2 806 569	
Årets resultat					-3 338 123	-3 338 123
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>345 291 000</b>	<b>359 965 000</b>	<b>2 172 315</b>	<b>-9 282 858</b>	<b>-3 338 123</b>	<b>694 807 334</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016 *
Nettoomsättning, Kkr	16 625	16 826	17 032	16 887	9 715
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-3 338	-2 807	-2 158	-1 606	-540
Soliditet, %	77,40	77,16	76,58	76,14	75,87
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	668	687	687	687	398
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 694	9 888	10 227	10 470	10 615
Lån per kvm boarea och lokalarea, kr	9 656	9 849	10 187	10 429	10 574
Bokfört värde på fastigheten per kvm	43 214	43 587	43 959	44 332	44 705
Medlemsinsats per kvm bostadsrättsyta, kr	34 184	34 184	34 184	34 184	34 184
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	1,29	1,25	1,35	1,38
Fastighetens belåningsgrad, %	22,43	22,69	23,27	23,62	23,74

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

\* Nyckeltalen för 2016 speglar perioden från månadsskiftet före slutbesiktning och framåt, dvs fr.o.m 1 juni t.o.m 31 december

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-9 282 858
Årets resultat	-3 338 123
	<hr/>
	-12 620 981
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	621 360
I ny räkning överföres	-13 242 341
	<hr/>
	-12 620 981

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	16 625 564	16 825 965
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>16 625 564</b>	<b>16 825 965</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-8 585 174	-8 228 079
Övriga externa kostnader	4	-921 891	-800 786
Personalkostnader	5	-248 399	-244 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 813 846	-7 784 212
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-17 569 310</b>	<b>-17 057 518</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-943 746</b>	<b>-231 553</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-2 394 377	-2 575 016
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 394 377</b>	<b>-2 575 016</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 338 123</b>	<b>-2 806 569</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 338 123</b>	<b>-2 806 569</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och tomträtt	6	891 552 488	899 239 616
Inventarier och installationer	7	353 670	480 388
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>891 906 158</b>	<b>899 720 004</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>891 906 158</b>	<b>899 720 004</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		513 899	322 721
Övriga fordringar		240 710	372 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	912 086	1 029 510
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 666 695</b>	<b>1 724 953</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>4 099 192</b>	<b>3 406 326</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 765 887</b>	<b>5 131 279</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>897 672 045</b>	<b>904 851 283</b>



# BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	705 256 000	705 256 000	
Fond för yttre underhåll	2 172 315	1 550 955	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>707 428 315</b>	<b>706 806 955</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust	-9 282 858	-5 854 929	
Årets resultat	-3 338 123	-2 806 569	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-12 620 981</b>	<b>-8 661 498</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>694 807 334</b>	<b>698 145 457</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut	9, 12	38 700 000	200 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 700 000</b>	<b>200 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	161 300 000	4 000 000
Leverantörsskulder		544 949	527 597
Aktuell skatteskuld		249 880	270 420
Övriga skulder	10	184 469	168 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 885 413	1 739 408
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>164 164 711</b>	<b>6 705 826</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>897 672 045</b>	<b>904 851 283</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-943 746	-231 553
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 813 846	7 784 212
Erlagd ränta	-2 394 377	-2 575 016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 475 723</b>	<b>4 977 643</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-191 178	-161 729
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	249 435	104 517
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	17 352	-608 176
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	141 534	47 299
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 692 866</b>	<b>4 359 554</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-204 318
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-204 318</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-4 000 000	-7 044 613
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 000 000</b>	<b>-7 044 613</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>692 866</b>	<b>-2 889 377</b>
Likvida medel vid årets början	3 406 326	6 295 703
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 099 192</b>	<b>3 406 326</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Enligt BFNAR 2016:10 ses byggnad och tomträtt som en avskrivningsenhet med en gemensam bedömd nyttjandeperiod. Totalt nedlagda produktionskostnader minskat med avskrivningar redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

#### **Avskrivningsprinciper**

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad: 120 år

Inventarier, verktyg och installationer: 5-10 år

#### **Föreningens avsättning till yttre fond**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter, bostäder	13 369 430	13 463 047
	Årsavgifter, IT-kommunikation	410 550	702 042
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	439 820	449 973
	Hysesintäkter, garage	1 933 171	1 800 288
	Hysesintäkter, lokaler	249 230	245 284
	Hysesintäkter, fastighetsskatt	27 104	23 609
	Hysesintäkter, bastu/festlokal/gästlägenhet	137 340	95 934
	Övriga intäkter	58 919	45 788
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>16 625 564</b>	<b>16 825 965</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Uppvärmning	1 671 022	1 723 368
	Fastighetsel	429 355	562 838
	Vatten/avlopp	293 782	245 269
	Renhållning	221 940	160 599
	Reparationer och underhåll	494 835	735 924
	Teknisk förvaltning	437 957	384 586
	Parkeringsförvaltning	168 285	157 033
	Låssystem	62 211	112 599
	IT-kommunikation	374 790	583 677
	Städ	374 790	326 144
	Hisskostnader	68 314	11 665
	Gemensamhetsanläggning	971 930	253 962
	Tomträttsavgäld	2 362 900	2 362 900
	Fastighetskatt	124 940	124 940
	Försäkringspremie	113 152	111 136
	Övriga driftkostnader	414 971	371 439
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>8 585 174</b>	<b>8 228 079</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Ekonomisk förvaltning	229 181	219 432
	Revisionsarvode	36 591	35 409
	Konsultarvode	89 889	14 952
	Juridisk rådgivning	323 513	354 854
	Styrelse/medlemsmöten	32 190	47 431
	IT-tjänster	28 108	22 497
	Porttelefon	767	7 505
	Serviceavgifter till Brf-organisation	8 678	5 139
	Övriga externa kostnader	172 974	93 567
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>921 891</b>	<b>800 786</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Styrelsearvode	189 000	186 000
	Sociala avgifter	59 399	58 441
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>248 399</b>	<b>244 441</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och tomträtt	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	926 160 000	926 160 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	926 160 000	926 160 000
	Ingående avskrivningar	-26 920 384	-19 233 256
	Årets avskrivningar	-7 687 128	-7 687 128
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 607 512	-26 920 384
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>891 552 488</b>	<b>899 239 616</b>
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	891 552 488	899 239 616
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>891 552 488</b>	<b>899 239 616</b>
	<i><b>Taxeringsvärdets fördelning</b></i>		
	Mark	145 094 000	145 094 000
	Byggnader	355 400 000	355 400 000
	<i><b>Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b></i>		
	Bostäder	488 000 000	488 000 000
	Lokaler	12 494 000	12 494 000
Not 7	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	683 054	478 736
	Inköp	0	204 318
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>683 054</b>	<b>683 054</b>
	Ingående avskrivningar	-202 666	-105 582
	Årets avskrivningar	-126 718	-97 084
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-329 384	-202 666
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>353 670</b>	<b>480 388</b>

## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Varmvattenintäkter	177 352	194 233
	Ekonomisk förvaltning	57 718	55 445
	IT-kommunikation	28 921	30 323
	Tomträttsavgäld	590 725	590 725
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 370	158 784
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>912 086</b>	<b>1 029 510</b>

<b>Not 9</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	4 000 000	16 000 000
	Amortering efter 5 år	34 700 000	184 000 000
	<b>Summa långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>38 700 000</b>	<b>200 000 000</b>

<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering 2021</b>	<b>Skuld per 2020-12-31</b>
SEB	2021-06-28	0,51		41 200 000
SEB	2021-06-28	0,51		39 700 000
SEB	2021-06-28	0,51		39 700 000
SEB	2021-06-28	1,49		39 700 000
SEB	2026-06-28	2,45	1 000 000	39 700 000
<b>Summa</b>			<b>1 000 000</b>	<b>200 000 000</b>
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
	<b>Amortering 2021</b>			<b>-1 000 000</b>
	<b>Lån för villkorsändring under 2021</b>			<b>-160 300 000</b>
	<b>Summa långfristiga skulder till kreditinstitut</b>			<b>38 700 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skuld Entreprenören	163 307	163 307
	Skuld till förvaltare	6 386	0
	Övriga kortfristiga skulder	14 776	5 094
	<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>184 469</b>	<b>168 401</b>

## NOTER

<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 229 092	1 187 739
	Styrelsearvode inkl sociala avgifter	151 216	143 316
	Revisionsarvode	30 000	37 000
	Uppvärmning	226 282	214 590
	Fastighetsel	43 764	37 490
	Gemensamhetsanläggning	19 855	17 489
	Räntekostnader	12 106	14 146
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173 098	87 638
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 885 413</b>	<b>1 739 408</b>

### Övriga noter

<b>Not 12</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	221 000 000	221 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>221 000 000</b>	<b>221 000 000</b>

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dan Sahlin

Peter Nad

Annika Ilic

Magnus Wickström

Valmir Hashani

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2021-05-07 15:42:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Leveranskanal: E-post

**BRF KISTA TORN** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2021-04-30 14:50:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAN SAHLIN

Datum

Dan Sahlin

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2021-05-05 10:55:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: VALMIR HASHANI

Datum

Valmir Hashani

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2021-04-29 15:46:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNIKA MARIA ILIC

Datum

Annika Ilic

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2021-05-06 06:03:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SADEGHI NAD

Datum

Peter Nad

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2021-04-29 19:45:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS WICKSTRÖM

Datum

Magnus Wickström

Leveranskanal: E-post