

Årsredovisning 2024

Brf Kista Torn

769625-2175



 r1gSPQ5F2kg-SybUwm5F3kl

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kista Torn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning och debitering (IMD) avseende el laddstolpar och varmvatten. Föreningen är frivilligt momsregistrerat 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-års perioder uppgår per 2024-12-31 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 175 parkeringsplatser varav 12 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	2027-07-31

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

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

Styrelsens sammansättning

Klas Palmér	Ordförande
Jordanis Abelas	Styrelseledamot
Martin Botis	Styrelseledamot
Omid Aval	Styrelseledamot
Valmir Hashani	Styrelseledamot
Björn Lindh	Suppleant
Fawaz Al Gailani	Suppleant
Ramona Moussally	Suppleant
Terese Aval	Suppleant

Valberedning

Siamak Akriti (Sammankallande)
Keirallah Annous (Avgått under året)
Nerisa Mendoza Andes
Elmira Arian

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av Palmér, Klas Lennart i förening med en av ledamöterna

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av gejdrar på hissarna
Målning stolpar utanför entré 0:an och i målning väggar och dörra entré -2
Ny golvbeläggning och målning av väggar i samlingslokalen
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, påbörjades
Uppfrächning och komplettering av gästlägenheterna
- 2023** ● Byte av dagvattenrör
- 2022** ● Samtliga dörrar felsöktes av Axlås
Plantering av blommor i 36:an och inför entrén
Oljemålning 36:an
Upprustning av hissar och uppfächning 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

- 2025** ● Upprustning inredning av hissar
Slutföra OVK, obligatorisk ventilationskontroll
Uppdatera belysning till LED
Se över och komplettera möbler på takterrassen

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Stockholm Danmark 7 (Brf K2 Kista Torn); GA:1 och GA:2, med en andel på 73.5%.

Samfälligheten förvaltar GA:1, fördelningstal 73.5% Garage, gårds- och grönytor, entré och entrétorg, övernattningsrum, styrelserum, del av fasad samt tekniska anordningar. GA:2, fördelningstal 95,7 % Sprinklerundercentral samt reservkraftaggregat.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes från februari med 10 % för att stärka föreningens ekonomi. I mars omsattes 3 lån i förtid, med anledning av att räntorna gått ner. Med detta sänkte vi räntekostnaderna, vilket bidrog till att stärka föreningens ekonomi. Under året har styrelsen kontinuerligt följt föreningens ekonomiska utvecklingen och konstaterat att de åtgärder vi vidtagit har lett till att föreningen har ett bättre ekonomiskt läge inför 2025. I december togs beslut att höja avgiften med 3,9 % från februari 2025, för att kompensera allmän kostnadsutvecklingen, dels för att börja avsätta medel till planerat och kommande underhåll.

Årets resultat landade på - 5 950 361 kr, en förbättring på drygt 3,2 miljoner kronor jämfört med föregående året. I resultatet ingår avskrivningar, som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och inte påverkar likviditeten. Exklusive avskrivningar redovisar föreningen ett positivt resultat för 2024.

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.

Förändringar i avtal

Under året sa vi upp avtalet med Eways angående elbilsladdning och AimoPark angående administration och bevakning av garaget.

Administrationn av garageplatserna lades över på Simpleko vilket sänkte våra kostnader och samtidigt så kommer den kostnaden på avgiftsavin. Övervakningen sköts numer av Securitas. Föreningen har ingen kostnad för detta då Securitas istället tar hela intäkten från felparkeringar. Avtalet är lika som K2 har, och vi har därmed bara ett bolag som sköter övervakningen av hela garaget.

Vi tecknade även ett avtal med PowerMate, efter en upphandling, när det gäller hantering av elbilsladdning. Avtalet innebär att vi inte har någon kostnad för den hanteringen.

Avtalet för Teknisk förvaltning och drift med JM@Home sades upp under året. En upphandling har inletts där vi har tagit in 4 offerter inkl. JM@Home. Beslut kommer tas för 31/1 2025. Målet är att få en effektiv helhetsförvaltning där även ekonomi, städ och trädgård ingår. Det är vår uppfattning är att det ger ekonomiska fördelar i form av större volym hos en leverantör.

Övriga uppgifter

Under året fick vi arbetet med gejderna i hissarna att bli klart. Efter en del uppstartsproblem har vi nu tre hissar som fungerar. Vi påbörjade vår OVK (Obligatorisk ventiltionskontroll) med att ta ett aggregat och slutföra arbetet så det aggregatet blev klart och godkänt. Arbetet fortsätter med de övriga aggregaten och skall leda fram till att vi får en komplett och godkänd OVK.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 358 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 362 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	20 167 518	17 233 537	16 914 289	17 205 973
Resultat efter fin. poster	-5 950 361	-9 128 476	-5 263 843	-3 195 936
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	5 534 828	4 036 395	3 415 035	2 793 675
Taxeringsvärde	612 948 000	612 948 000	612 948 000	500 494 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	861	727	691	693
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,1	85,3	84,2	83,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 185	9 234	9 306	9 452
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 471	8 515	8 583	8 717
Sparande per kvm totalyta, kr	89	-60	113	206
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	33	47	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	102	93	86	89
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	14	11	10
Energikostnad per kvm totalyta, kr	152	139	145	129
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,78	3,82	1,45	0,94
Räntekänslighet (%)	10,67	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 497 643 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

Årets resultat är -5 950 361 kr, en förbättring jämfört med förra året, då det var -9 128 476. Rörelsresultatet är 1 234 064 kr jämfört med -1 828 369 förra året. Det visar att de åtgärder styrelsen vidtagit för att vända den ekonomiska utvecklingen har gett resultat. Summan av årets avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	345 291 000	-	-	345 291 000
Upplåtelseavgifter	359 965 000	-	-	359 965 000
Fond, yttre underhåll	4 036 395	-	1 498 433	5 534 828
Balanserat resultat	-22 944 840	-9 128 476	-1 498 433	-33 571 749
Årets resultat	-9 128 476	9 128 476	-5 950 361	-5 950 361
Eget kapital	677 219 079	0	-5 950 361	671 268 719

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-33 571 749
Årets resultat	-5 950 361
Totalt	-39 522 109

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 498 433
Att från yttre fond i anspråk ta	-189 987
Balanseras i ny räkning	-40 830 555
	-39 522 109

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	20 167 518	17 233 537
Övriga rörelseintäkter	3	366	349 809
Summa rörelseintäkter		20 167 884	17 583 346
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 398 243	-9 822 115
Övriga externa kostnader	9	-1 490 213	-1 540 493
Personalkostnader	10	-291 319	-273 313
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 754 044	-7 775 793
Summa rörelsekostnader		-18 933 820	-19 411 715
RÖRELSERESULTAT		1 234 064	-1 828 369
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-597	1 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-7 183 828	-7 302 006
Summa finansiella poster		-7 184 425	-7 300 107
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 950 361	-9 128 476
ÅRETS RESULTAT		-5 950 361	-9 128 476

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	860 803 983	868 491 111
Maskiner och inventarier	13	249 795	316 711
Summa materiella anläggningstillgångar		861 053 778	868 807 822
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		861 053 778	868 807 822
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		227 906	172 778
Övriga fordringar	14	182 583	178 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 363 408	1 021 096
Summa kortfristiga fordringar		1 773 897	1 372 268
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 755 684	1 120 080
Summa kassa och bank		1 755 684	1 120 080
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 529 581	2 492 348
SUMMA TILLGÅNGAR		864 583 359	871 300 170

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		705 256 000	705 256 000
Fond för yttre underhåll		5 534 828	4 036 395
Summa bundet eget kapital		710 790 828	709 292 395
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 571 749	-22 944 840
Årets resultat		-5 950 361	-9 128 476
Summa fritt eget kapital		-39 522 109	-32 073 316
SUMMA EGET KAPITAL		671 268 719	677 219 079
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	114 600 000	72 900 000
Övriga långfristiga skulder		62 376	62 376
Summa långfristiga skulder		114 662 376	72 962 376
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	74 900 000	117 600 000
Leverantörsskulder		914 683	636 006
Skatteskulder		184 890	338 960
Övriga kortfristiga skulder		223 385	187 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 429 307	2 356 139
Summa kortfristiga skulder		78 652 264	121 118 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		864 583 359	871 300 170

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 234 064	-1 828 369
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	7 754 044	7 775 793
	8 988 108	5 947 424
Erhållen ränta	-597	1 899
Erlagd ränta	-7 207 849	-7 294 991
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 779 662	-1 345 668
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-401 629	-93 625
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	257 570	267 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 635 603	-1 171 323
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	635 603	-2 671 323
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 120 080	3 791 403
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 755 684	1 120 080

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, kabel-tv, vatten och värme.

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 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	16 904 824	14 142 971
Hysesintäkter, lokaler	261 396	284 838
Hysesintäkter garage	1 563 338	1 556 318
Hysesintäkter förråd	6 000	6 000
Hysesintäkter fastighetsskatt	26 316	26 316
Årsavgifter, bredband	360 962	367 080
Årsavgifter, Varmvattenförbrukning	504 460	473 325
Elförbrukning laddstolpar	187 052	21 942
Hysesintäkter, Bastu/festlokal/gästlägenhet	190 980	273 700
Pant- och överlåtelseavgifter	52 675	73 905
Andrahandsuthyrning	49 457	5 642
Övriga fakturerade kostnader	60 058	1 500
Summa	20 167 518	17 233 537

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturering	-169	24 591
Övriga intäkter	535	2 916
Elstöd	0	322 302
Summa	366	349 809

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturering	-169	24 591
Larm och bevakning	25 026	13 981
Städning	438 895	419 729
Teknisk fastighetsförvaltning	471 884	458 764
Besiktning och service	652 048	601 753
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	31 850	156 128
Parkeringsförvaltning	58 012	116 015
Yttre skötsel	4 474	120
Driftövervakning	40 312	37 233
Entrémattor	45 884	43 776
Brandskydd	179 830	242 202
Fönsterputs	238 469	220 741
Summa	2 186 515	2 335 034

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	136 404	4 164
Löpande rep och underhåll lokaler	0	3 780
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	37 209	80 446
Löpande rep och underhåll installationer	202 665	45 732
Löpande rep och underhåll hissar	57 921	999 054
Löpande rep och underhåll lås och larm	126 622	137 389
Försäkringsskador	0	22 818
Löpande rep och underhåll Garage och p-platser	12 847	0
Summa	573 667	1 293 383

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	189 987	0
Summa	189 987	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	711 098	733 306
Uppvärmning	2 277 817	2 072 724
Vatten	405 862	304 171
Sophämtning	358 809	417 449
Summa	3 753 586	3 527 650

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	147 269	134 403
Tomträttsavgälder	1 960 900	1 960 900
Serviceavtal mättjänster	34 755	32 856
Kabel-TV	15 283	0
Bredband	366 801	368 409
Fastighetsskatt	169 480	169 480
Summa	2 694 488	2 666 048

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Hyra inventarier	12 080	12 192
Lokalhyra	54 634	0
Gemensamhetsanläggning	677 207	938 396
Förbrukningsmaterial	14 714	0
Förbrukningsinventarier	47 054	59 634
Övriga externa kostnader	26 226	2 017
Juridiska kostnader	56 156	7 194
Befarade förluster avseende Eways självfaktura	124 605	0
Revisionsarvoden	39 720	47 713
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	31 824	53 354
Ekonomisk förvaltning	302 044	267 130
Pant- och överlåtelsekostnad	52 675	73 905
It-tjänster	24 547	28 564
Konsultkostnader	15 613	33 973
Serviceavgift branschorganisation	0	5 727
Bankkostnader	11 113	10 694
Summa	1 490 213	1 540 493

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	229 200	210 000
Sociala avgifter	62 119	63 313
Summa	291 319	273 313

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	7 182 194	7 301 294
Övriga räntekostnader	1 634	712
Summa	7 183 828	7 302 006

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	926 160 000	926 160 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	926 160 000	926 160 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-57 668 889	-49 981 761
Årets avskrivning	-7 687 128	-7 687 128
Utgående ackumulerad avskrivning	-65 356 017	-57 668 889
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	860 803 983	868 491 111
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	473 200 000	473 200 000
Taxeringsvärde mark	139 748 000	139 748 000
Summa	612 948 000	612 948 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	956 934	956 934
Utgående anskaffningsvärde	956 934	956 934
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-640 223	-551 558
Avskrivningar	-66 916	-88 665
Utgående avskrivning	-707 139	-640 223
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	249 795	316 711

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	174 371	173 671
Övriga fordringar	8 212	4 723
Summa	182 583	178 394

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	365 823	76 804
Försäkringspremier	167 302	159 631
TV/Bredband	60 882	29 310
Tomträtt	490 225	490 225
Ekonomisk förvaltning	71 907	64 674
Varmvatten	207 269	200 452
Summa	1 363 408	1 021 096

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-02-28	4,13 %	36 950 000	36 950 000
SEB	2026-02-28	3,61 %	41 200 000	41 200 000
SEB	2026-02-28	3,61 %	37 450 000	37 450 000
SEB	2025-06-28	4,66 %	36 950 000	37 450 000
SEB	2026-06-28	2,45 %	36 950 000	37 450 000
Summa			189 500 000	190 500 000
Varav kortfristig del			74 900 000	117 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 179 500 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 150	235 920
El	79 890	81 684
Uppvärmning	284 783	305 917
Vatten	44 696	35 796
Styrelsearvode	151 127	131 852
Renhållning	56 807	38 113
Sociala avgifter	47 484	41 428
Utgiftsräntor	76 994	101 015
Förutbetalda avgifter/hyror	1 605 376	1 349 414
Beräknat revisionsarvode	36 000	35 000
Summa	2 429 307	2 356 139

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

221 000 000

2023-12-31

221 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen skrev ett 2-årigt avtal med Riksbyggen avseende Teknisk förvaltning och drift som gäller f.o.m 1 feb. 2025

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholms kommun

Jordanis Abelas
Styrelseledamot

Klas Palmér
Ordförande

Martin Botis
Styrelseledamot

Omid Aval
Styrelseledamot

Valmir Hashani
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Företagarnas Revisionsbyrå i Uppsala
Peter Zetterling
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 14:05

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 20.03.2025 14:08

DOCUMENT ID:

SybUwm5F3kl

ENVELOPE ID:

r1gSPQ5F2kg-SybUwm5F3kl

DOCUMENT NAME:

Brf Kista Torn, 769625-2175 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JORDANIS ABELAS jordan.abelas@brfkistatorn.se	Signed Authenticated	20.03.2025 15:07 20.03.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.75.112
2. VALMIR HASHANI valmir.hashani@brfkistatorn.se	Signed Authenticated	20.03.2025 18:16 20.03.2025 18:03	eID Low	Swedish BankID IP: 185.113.98.112
3. MARTIN BOTIS martin.botis@brfkistatorn.se	Signed Authenticated	21.03.2025 07:56 21.03.2025 07:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.74.132
4. Klas Lennart Palmér klas.palmer@brfkistatorn.se	Signed Authenticated	24.03.2025 10:23 20.03.2025 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.216.177
5. OMID AVAL omid.aval@brfkistatorn.se	Signed Authenticated	25.03.2025 09:17 21.03.2025 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 217.31.182.7
6. PETER ZETTERLING peze@fbrevision.se	Signed Authenticated	25.03.2025 14:05 25.03.2025 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 185.57.137.32

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionsssed 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 2024 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uppsala

Företagarnas Revisionsbyrå i Uppsala AB

Peter Zetterling
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 14:04

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 20.03.2025 14:08

DOCUMENT ID:

H1UD75FnJe

ENVELOPE ID:

BkHvXqt2Jx-H1UD75FnJe

DOCUMENT NAME:

1980 revber 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER ZETTERLING	 Signed	25.03.2025 14:04	eID	Swedish BankID
peze@fbrevision.se	Authenticated	25.03.2025 13:59	Low	IP: 185.57.137.32

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed