

# Årsredovisning 2021

BRF KISTA TORN

769625-2175



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KISTA TORN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 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.

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

Peter Nad	Ordförande
Michael Birgersson	Ledamot
Claudia Sandor	Ledamot
Martin Botis	Ledamot
Karim Bakhteyari	Suppleant
Fawaz Al Gailani	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma 2 juni 2021 har Dan Sahlin, Annika Ilic, Magnus Wickström och Valmir Hashani avgått som ledamöter. Peter Ojala har avgått som suppleant. Under året har även Mona Danaei och Jessica Bylund avgått som ledamöter och Vilho Jonsson, Angad Singh och Farokh Sanaei avgått som suppleant. Vid extra årsstämma 2021-11-18 har fyllnadsval av styrelsemedlemmar skett.

#### Valberedning

Mathias Bolin, Tara Karim och Dan Sahlin

#### Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Auktoriserad revisor Per Andersson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. Extra föreningsstämma har hållits den 14 januari 2021 och den 18 november 2021 för fyllnadsval av ledamöter till styrelsen samt godkännande av förslag till nya stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll och investeringar

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

2022 Upprustning av hissar och uppfräschning av korridor och hisshall plan 0

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 (2021 = 1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2021 = 4 760 kronor/per år och tillstånd).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens resultat för 2021 är en förlust. Resultatet för 2021 är något bättre än resultatet för 2020.

Föreningens enskilt största kostnadspost bortsett från avskrivningarna är kostnaden för tomträttsavgälden.

I resultatet för år 2021 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 negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det negativa kassaflödet beror till stor del på att föreningen under året valt att amortera 5mkr på sina lån.

Avgiften har under året 2021 varit oförändrad och styrelsen har inga planer på att höja avgiften under 2022.

### Övriga uppgifter

Föreningen har tillsammans med grannföreningen Brf K2 Kista Torn införskaffat en defibrillator (hjärtstartare) som är upphängd i lobbyn på entréplanet.

Under året har föreningen installerat flera nya laddboxar i sitt garage. Totalt finns nu 50st laddplatser i garaget.

Föreningen installerade wifi på våning 36, vilket täcker hela våningsplanet.

Budgeten för 2021 hade en post för solceller på föreningens tak på 500 tkr. Styrelsen kom dock fram till att det inte skulle vara en tillräckligt lönsam investering varpå projektet lades ner.

JM:s femåriga garanti för gemensamhetsanläggningen gick ut under hösten 2021 och därför genomfördes en besiktning i augusti av huset.

Även för Brf Kista Torn var 2021 ett mycket speciellt år pga. pandemin. 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.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 371 st. Tillkommande medlemmar under året var 65 och avgående medlemmar under året var 71. Vid räkenskapsårets slut fanns det 365 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 50 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	17 205 973	16 625 464	16 825 964	17 032 334
Resultat efter fin. poster	-3 180 936	-3 338 123	-2 806 569	-2 157 902
Soliditet, %	78	77	77	77
Yttre fond	2 793 675	2 172 315	1 550 955	929 595
Taxeringsvärde	500 494 000	500 494 000	500 494 000	337 548 000
Bostadsyta, kvm	20 631	20 631	20 631	20 631
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	652	648	687	687
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 452	9 694	9 888	10 227
Genomsnittlig skuldränta, %	0,94	1,18	1,29	1,38
Belåningsgrad, %	22,05	22,42	22,69	23,27

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	345 291 000	-	-	345 291 000
Upplåtelseavgifter	359 965 000	-	-	359 965 000
Fond, yttre underhåll	2 172 315	-	621 360	2 793 675
Balanserat resultat	-9 282 858	-3 338 123	-621 360	-13 242 341
Årets resultat	-3 338 123	3 338 123	-3 195 936	-3 195 936
<b>Eget kapital</b>	<b>694 807 334</b>	<b>0</b>	<b>-3 195 936</b>	<b>691 611 398</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 242 341
Årets resultat	-3 195 936
Totalt	<u><u>-16 438 277</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	621 360
Balanseras i ny räkning	-17 059 637
	<u><u>-16 438 277</u></u>

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

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		17 205 973	16 625 564
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 205 973</b>	<b>16 625 564</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-8 990 920	-7 507 723
Övriga externa kostnader	7	-1 488 015	-1 999 342
Personalkostnader	8	-244 829	-248 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 807 583	-7 813 846
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 531 346</b>	<b>-17 569 310</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 325 374</b>	<b>-943 746</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 870 562	-2 394 377
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 870 562</b>	<b>-2 394 377</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 195 936</b>	<b>-3 338 123</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 195 936</b>	<b>-3 338 123</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och tomträtt	10	883 865 367	891 552 488
Inventarier och installationer	11	575 558	353 670
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>884 440 925</b>	<b>891 906 158</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>884 440 925</b>	<b>891 906 158</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		79 795	513 899
Övriga fordringar	12	194 462	240 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 482 900	912 086
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 757 157</b>	<b>1 666 695</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 763 493	4 099 191
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 763 493</b>	<b>4 099 191</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 520 650</b>	<b>5 765 885</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>889 961 575</b>	<b>897 672 044</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		705 256 000	705 256 000
Fond för yttre underhåll		2 793 675	2 172 315
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>708 049 675</b>	<b>707 428 315</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 242 341	-9 282 858
Årets resultat		-3 195 936	-3 338 123
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 438 277</b>	<b>-12 620 981</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>691 611 398</b>	<b>694 807 334</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	37 700 000	38 700 000
Övriga långfristiga skulder		105 564	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 805 564</b>	<b>38 700 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	157 300 000	161 300 000
Leverantörsskulder		881 952	544 949
Skatteskulder		249 880	249 880
Övriga kortfristiga skulder		189 650	184 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 923 131	1 885 413
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>160 544 613</b>	<b>164 164 710</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>889 961 575</b>	<b>897 672 044</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 099 191</b>	<b>3 406 326</b>
Resultat efter finansiella poster	-3 195 936	-3 338 123
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	7 807 583	7 813 846
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>4 611 647</b>	<b>4 475 723</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-90 462	58 257
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	379 903	158 886
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>4 901 087</b>	<b>4 692 866</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-342 349	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-342 349</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-4 894 436	-4 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-4 894 436</b>	<b>-4 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-335 698</b>	<b>692 866</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 763 493</b>	<b>4 099 192</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Kista Torn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### 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.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andrahandsuthyrning	109 640	42 856
Försäkringsersättning	76 751	0
Hysesintäkter, bastu/festlokal/gästlägenhet	137 867	137 340
Hysesintäkter, fastighetsskatt	27 108	27 104
Hysesintäkter, lokaler	256 924	249 230
Hysesintäkter, p-platser	1 877 139	1 933 171
Årsavgifter, bostäder	13 455 573	13 369 430
Årsavgifter, bredband	366 850	410 550
Årsavgifter, varmvattenförbrukning	433 624	439 820
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	102 072	0
Övriga fakturerade kostnader	342 316	8 468
Övriga intäkter	20 109	7 595
<b>Summa</b>	<b>17 205 973</b>	<b>16 625 564</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	176 359	259 857
Brandskydd	558 686	0
Fastighetsskötsel	433 569	437 957
Fönsterputs	286 053	0
Parkeringsförvaltning	150 092	168 285
Städning	481 751	374 790
Trädgårdsarbete	18 900	14 009
Övrigt	5 589	0
<b>Summa</b>	<b>2 110 999</b>	<b>1 254 898</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Reparation och underhåll, bostäder	39 936	29 845
Reparation och underhåll, gemensamma ytor	143 605	341 518
Reparation och underhåll, hissar	177 755	68 314
Reparation och underhåll, installationer	407 474	182 246
Reparation och underhåll, lokaler	2 554	3 438
Reparation och underhåll, övrigt	12 711	0
<b>Summa</b>	<b>784 034</b>	<b>625 361</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	660 992	429 355
Sophämtning	207 048	221 940
Uppvärmning	1 984 198	1 671 022
Vatten	231 176	293 782
<b>Summa</b>	<b>3 083 414</b>	<b>2 616 099</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bredband	367 192	374 790
Fastighetsförsäkringar	117 610	113 152
Fastighetsskatt	124 940	124 940
Tomträttsavgälder	2 362 900	2 362 900
Övrigt	39 831	35 583
<b>Summa</b>	<b>3 012 472</b>	<b>3 011 365</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	250 958	229 181
Förbrukningsmaterial	123 493	105 521
Gemensamhetsanläggning	678 730	971 930
IT-tjänster	14 086	28 108
Juridiska kostnader	154 019	323 513
Konsultkostnader	25 620	89 889
Revisionsarvoden	48 614	36 591
Serviceavgifter till Brf-organisation	5 031	8 678
Styrelse/medlemsmöten	66 208	32 189
Övriga förvaltningskostnader	121 256	173 743
<b>Summa</b>	<b>1 488 015</b>	<b>1 999 342</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	54 437	59 399
Styrelsearvoden	190 392	189 000
<b>Summa</b>	<b>244 829</b>	<b>248 399</b>



<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 865 557	2 392 773
Övriga räntekostnader	5 005	1 604
<b>Summa</b>	<b>1 870 562</b>	<b>2 394 377</b>

<b>Not 10, Byggnad och tomträtt</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	926 160 000	926 160 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>926 160 000</u>	<u>926 160 000</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-34 607 512	-26 920 384
Årets avskrivning	-7 687 121	-7 687 128
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-42 294 633</u>	<u>-34 607 512</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>883 865 367</b></u>	<u><b>891 552 488</b></u>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	355 400 000	355 400 000
Taxeringsvärde mark	145 094 000	145 094 000
<b>Summa</b>	<b>500 494 000</b>	<b>500 494 000</b>

<b>Not 11, Inventarier och installationer</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	683 054	683 054
Inköp	342 350	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>1 025 404</u>	<u>683 054</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-329 384	-202 666
Avskrivningar	-120 462	-126 718
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-449 846</u>	<u>-329 384</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>575 558</b></u>	<u><b>353 670</b></u>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	132 948	212 888
Övriga fordringar	61 514	27 822
<b>Summa</b>	<b>194 462</b>	<b>240 710</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Bidrag laddstolpar	342 350	0
Bredband	29 239	28 921
Försäkringspremier	134 327	9 601
Förvaltning	58 930	57 718
Tomträtt	590 725	590 725
Vatten	143 481	177 352
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 848	47 769
<b>Summa</b>	<b>1 482 900</b>	<b>912 086</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SEB	2022-06-28	0,30 %	37 700 000	39 700 000
SEB	2022-06-28	0,30 %	41 200 000	41 200 000
SEB	2022-06-28	0,30 %	38 700 000	39 700 000
SEB	2022-06-28	0,30 %	38 700 000	39 700 000
SEB	2026-06-09	2,45 %	38 700 000	39 700 000
<b>Summa</b>			<b>195 000 000</b>	<b>200 000 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>157 300 000</i>	<i>161 300 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Arvoden och sociala avgifter	151 216	151 216
El	112 632	43 764
Förutbetalda avgifter/hyror	1 180 057	1 229 092
Uppl kostn revision	35 000	30 000
Uppvärmning	296 103	226 282
Utgiftsräntor	11 585	12 106
Vatten	26 760	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 778	192 953
<b>Summa</b>	<b>1 923 131</b>	<b>1 885 413</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	221 000 000	221 000 000
<b>Summa</b>	<b>221 000 000</b>	<b>221 000 000</b>

Kista den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Peter Nad  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Michael Birgersson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Claudia Sandor  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Martin Botis  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BRF KISTA TORN** 769625-2175 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2022-06-02 10:57:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SADEGHI NAD

Datum

Peter Nad

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-06-02 14:59:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN BOTIS

Datum

Martin Botis

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-06-04 10:36:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CLAUDIA SANDOR

Datum

Claudia Sandor

Ledamot

197107121365

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-06-04 10:37:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Jörgen Michael  
Birgersson

Datum

Michael Birgersson

Ledamot

196102185094

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2022-06-05 10:04:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# 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 2021.

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 2021 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 2021 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***

***2022-06-05 10:04:48 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post