



Årsredovisning 2020

Brf K2 Kista Torn

Org. 769626-8437

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Borgarfjordsgatan 21B, 164 53 Kista
styrelsen@brfk2kistatorn.se
www.brfk2kistatorn.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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 fastighet, tomträtten till Danmark 7 i Stockholms kommun förvärvades 2015-06-12.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus. Fastigheten byggdes 2016 och har värdeår 2016.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är 814 Kkr. Avtalet gäller till och med 2022-12-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 974 kvm, varav 6 842 kvm utgör lägenhetsyta och 132 kvm lokalyta. I föreningen finns 64 parkeringsplatser, varav 3 MC-platser, samtliga i garage. Föreningen hyr ut parkeringar till de boende men hyr även ut parkeringar externt.

Lägenhetsfördelning
51 st 2 rum och kök
31 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök

Samtliga 96 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns cykelrum, städrum,

fastighets- och barnvagns/rullstolsförråd. I fastigheten finns även lägenhetsförråd, utrymme för källsortering och sopsugsanläggning samt terrassbyggnad och takterrass.

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
WD Foodservice AB	2022-08-31

Föreningen är redovisningsskyldig för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokalen. Föreningen har 2017 erhållit 674 Kkr i återbetalad 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.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt Byggnaden färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

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.

Gemensamhetsanläggning Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Stockholm Danmark 6 (Brf Kista Torn). Gemensamhetsanläggningarna omfattar garage, gårds- och grönytor, entré och entrétorg, övernattningsrum, styrelserum, del av fasad samt tekniska anordningar.

Förrådsservitut Föreningen har under året äntligen hittat en lösning på den sedan länge långa tvisten angående föreningens förråd som BRF Kista torn har haft tillträde till. Tillsammans med Brf Kista torn, JM och

AB Borätt har vi Brf K2 Kista Torn nu löst tvisten som vi anser gagnar hela Kista torn. För föreningen innebär detta nu också en tydlighet i ansvarsfrågan gällande förråden. På det sättet är styrelsen nöjda med att tvisten är löst och att föreningen nu har en stabil framtid till mötes.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Riksbyggen. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-06-04. Föreningens stadgar registrerades 2019-03-29. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Övervakningssystem & laddstolpar i garaget	2018

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 130 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 131. Under året har 7 överlåtelser skett.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-30 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mattias Üre	ledamot/ordf.
Andreas Nilsson	ledamot
Göran Lindström	ledamot
Adrian Wulcan	ledamot
Hussin Al Kazmi	ledamot
Justina Legas	suppleant
Fatih Uludag	suppleant

Till **revisor** har Per Andersson, PWC AB valts och som suppleant har Kim Nylund valts.

Valberedningen består av Lul Dahir.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 stycken. 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

Under året så har vi haft en rättslig process kring förråd i fastigheten som Brf Kista Torn har tillgång till. Denna process har påverkat föreningens ekonomi under 2020. Föreningen har däremot haft en lyckad process och har kommit fram till en fördelaktig ekonomisk lösning med JM och AB Borätt.

Föreningen hade däremot en negativ post från JM för förvaltningstjänster som vi inte hade budgeterat för. Detta gällde förvaltning från 2016–2020 och det blev därför en hög summa för föreningen.

Med anledning av pandemin har styrelsen haft pågående diskussioner med hyresgästen WD foodservice om verksamheten. Vi har tillsammans försökt hitta en väg framåt och vi tror att detta kommer gagna både föreningen och WD foodservice framöver.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom tomträttsavgälden och fjärrvärmen är räntekostnaden och den har under år 2020 minskat vilket beror på gjorda amorteringar och den lägre räntenivå som belastat föreningen.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen fortsatt om oförändrade avgifter.

Planerat underhållsbehov Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	144 137 000	75 008 000	376 994	-1 487 243	-1 431 639	216 603 112
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			205 260	-205 260		
Balanseras i ny räkning				-1 431 639	1 431 639	
Årets resultat					-1 349 489	-1 349 489
Belopp vid årets utgång	144 137 000	75 008 000	582 254	-3 124 142	-1 349 489	215 253 622

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	6 032	6 032	6 245	6 200	2 009
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 349	-1 432	-631	-352	-127
Soliditet, %*	75,1	74,8	74,6	74,1	73,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr**	747	747	747	727	727
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 242	10 474	10 698	10 946	11 137
Lån per kvm bostadsrättsyta och lokalyta, kr	10 048	10 276	10 496	10 739	10 926
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 067	21 067	21 067	21 067	21 067
Genomsnittlig skuldränta, % ***	0,81	0,94	1,00	1,03	1,16
Fastighetens belåningsgrad, % ****	24,6	24,9	25,3	25,6	25,9

* Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

** Inklusive Triple Play, men exklusive varmvatten (som debiteras enligt faktiskt förbrukning)

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

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 124 142
Årets resultat	-1 349 489
	-4 473 631
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	205 260
I ny räkning överföres	-4 678 891
	-4 473 631

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

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 032 424	6 031 650
Övriga rörelseintäkter	3	168 376	273 026
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 200 800	6 304 676
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 990 518	-3 702 856
Övriga externa kostnader	5	-364 299	-695 119
Personalkostnader	6	-168 541	-200 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 450 575	-2 450 575
Summa rörelsens kostnader		-6 973 933	-7 049 512
Rörelseresultat		-773 133	-744 836
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-576 356	-686 803
Summa finansiella poster		-576 356	-686 803
Resultat efter finansiella poster		-1 349 489	-1 431 639
Årets resultat		-1 349 489	-1 431 639

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

7

284 831 709

287 282 284

Summa materiella anläggningstillgångar

284 831 709

287 282 284

Summa anläggningstillgångar

284 831 709

287 282 284

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

232 721

13 673

Övriga fordringar

8

100 974

165 068

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

423 827

403 837

Summa kortfristiga fordringar

757 522

582 578

Kassa och bank

1 090 607

1 573 233

Summa omsättningstillgångar

1 848 129

2 155 811

SUMMA TILLGÅNGAR

286 679 838

289 438 095

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	219 145 000	219 145 000
Yttre fond	582 254	376 994
Summa bundet eget kapital	219 727 254	219 521 994

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-3 124 142	-1 487 243
Årets resultat	-1 349 489	-1 431 639
Summa fritt eget kapital	-4 473 631	-2 918 882

Summa eget kapital	215 253 623	216 603 112
---------------------------	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	27 255 200	70 072 400
Övriga skulder		100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		27 355 200	70 172 400

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	42 817 200	1 593 200
Leverantörsskulder		291 852	165 678
Aktuell skatteskuld		183 740	174 190
Övriga skulder		12 156	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	766 067	729 515
Summa kortfristiga skulder		44 071 015	2 662 583

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		286 679 838	289 438 095
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-773 133	-744 836
Avskrivningar	2 450 575	2 450 575
Erlagd ränta	-576 356	-686 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 101 086	1 018 936
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-219 048	343 276
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	44 104	-91 832
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	126 174	-278 831
Minskning(-)/ökning(+) av skulder	58 258	256 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 110 574	1 247 698
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 593 200	-1 482 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 593 200	-1 482 400
Förändring av likvida medel	-482 626	-234 702
Likvida medel vid årets början	1 573 233	1 807 935
Likvida medel vid årets slut	1 090 607	1 573 233

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen BFAR 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.

Anläggningstillgångar

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 BFAR 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.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Finansiella instrument

Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

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

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	4 856 268	4 856 268
	Årsavgifter, IT-kommunikation	253 660	253 440
	Årsavgifter varmvattenförbrukning	142 945	141 678
	Hysesintäkter, garage	527 434	492 763
	Hysesintäkter, lokaler	144 285	272 400
	Övriga intäkter	107 832	15 101
	Summa nettoomsättning	6 032 424	6 031 650
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Försäkringsersättning	168 386	273 018
	Övriga rörelseintäkter	-10	8
	Summa övriga rörelseintäkter	168 376	273 026
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	189 126	190 150
	Fastighetsel	267 242	206 706
	Fjärrvärme	792 612	843 010
	Vatten	166 135	95 814
	Sophämtning	95 841	92 919
	Parkeringstjänst	22 764	0
	IT-kommunikation & TV	262 466	261 381
	Fastighetsförsäkring	71 585	57 192
	Fastighetsskatt	91 870	91 870
	Tomträttsavgäld	814 800	814 800
	Reparationer/underhåll	435 605	540 652
	Gemensamhetsanläggning	342 726	103 886
	Övriga driftkostnader	437 746	404 476
	Summa driftkostnader	3 990 518	3 702 856
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	105 653	104 644
	Revisionsarvode	30 634	29 510
	Advokatkostnader	191 653	115 851
	Kundförluster	0	321 538
	Övriga externa kostnader	36 359	123 576
	Summa övriga externa kostnader	364 299	695 119

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	117 246	152 916
	Lön	11 000	0
	Sociala avgifter	40 295	48 046
	Summa personalkostnader	168 541	200 962

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och tomträtt	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	295 250 000	295 250 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 250 000	295 250 000
	Ingående avskrivningar	-7 967 716	-5 517 141
	Årets avskrivningar	-2 450 575	-2 450 575
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 418 291	-7 967 716
	Utgående redovisat värde	284 831 709	287 282 284
	Redovisat värde byggnader	284 831 709	287 282 284
	Summa redovisat värde	284 831 709	287 282 284
	Taxeringsvärdets fördelning		
	Taxeringsvärde byggnad:	132 600 000	132 600 000
	Taxeringsvärde mark:	49 587 000	49 587 000
	Taxeringsvärdets fördelning		
	Bostäder	173 000 000	173 000 000
	Lokaler	9 187 000	9 187 000
Not 8	Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
	Fordran Entreprenör	0	62 428
	Övriga fordringar	100 974	102 640
	Summa övriga fordringar	100 974	165 068

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna varmvattenintäkter	60 965	62 135
	Förutbetald fastighetsförsäkring	29 270	9 658
	Förutbetalda kostnader	333 592	332 044
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	423 827	403 837

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Förfaller till betalning inom 2 till 5 år	2 787 200	6 372 800
	Förfaller till betalning efter 5 år	24 468 000	63 699 600
	Summa långfristiga skulder	27 255 200	70 072 400

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2021-09-28	1,39	547 600	13 932 000
Stadshypotek	2021-12-01	0,58	348 800	28 188 400
Stadshypotek	2023-09-30	0,60	348 800	13 932 000
Stadshypotek	2023-12-01	0,60	348 000	14 020 000
Summa			1 593 200	70 072 400
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Amortering 2021				-1 593 200
Lån för villkorsändring under 2021				-41 224 000
Summa långfristiga skulder				27 255 200

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupen uppvärmning	102 700	107 826
	Upplupna räntekostnader	21 710	21 372
	Upplupet revisionsarvode	29 000	29 000
	Förutbetalda hyror&avgifter	509 742	486 270
	Övriga upplupna kostnader	102 915	85 047
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	766 067	729 515

NOTER

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	76 200 000	76 200 000
	Summa ställda säkerheter	76 200 000	76 200 000

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mattias Üre

Andreas Nilsson

Göran Lindström

Adrian Wulcan

Hussin Al-Kazmi

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

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRCEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson

2021-04-28 12:08:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BRF K2 KISTA TORN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS ÜRE

Mattias Üre

2021-04-26 06:45:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Adrian Carl-Christian Wulcan

Adrian Wulcan

2021-04-26 06:46:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖRAN LINDSTRÖM

Göran Lindström

2021-04-28 11:59:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HUSSIN AL KAZMI

Hussin Al Kazmi

2021-04-26 14:08:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Andreas Nilsson

Andreas Nilsson

2021-04-27 13:01:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post