

# Årsredovisning 2024

## Brf K2 Kista Torn

769626-8437



Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf K2 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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen har 2017 erhållit 674 Kkr 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 förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Danmark 7	2015	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2024-12-31 718 500 kr. Avtalet gäller till och med 2032-12-31.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 96 bostadsrätter om totalt 6 842 kvm och 2 lokaler om 189 kvm. Byggnadernas totalyta inkl garage är 8 761 kvm.

I föreningen finns 65 parkeringsplatser, varav 4 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

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

#### Styrelsens sammansättning

Daniel Novak	Ordförande
Göran Lindström	Styrelseledamot
Idil Musesultan	Styrelseledamot
Lul Dahir	Styrelseledamot
Saleem Rustom	Styrelseledamot
Mohammad Ala Ghoreishi	Suppleant

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman två i förening av ledamöterna

#### Revisorer

Börje Krafft	Auktoriserad revisor	Add & Subtract Revision AB
Alexandros Tsitinidis	Revisorssuppleant	Add & Subtract Revision AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Styrelsen har utfört sin årlig besiktning av fastigheten den 28 maj 2025 i enlighet med föreningens stadgar. Vattensador som noterats är föremål för vidare utredning och åtgärdsplanering. Styrelsen håller löpande information till medlemmar beträffande avvikelserna.

#### Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Övervakningssystem  
Laddstolpar i garaget
- 2022** ● OVK
- 2023** ● Stamspolning

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Nabo

#### Övrig verksamhetsinformation

##### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten

Stockholm Danmark 6 (Brf Kista Torn). Gemensamhetsanläggningarna omfattar garage, gårds- och grönytor, entré och entréorg, övernattningsrum, styrelserum, del av fasad samt tekniska anordningar

##### Väsentliga servitut

Föreningen har ett servitut gällande förråden tillsammans med Brf Kista Torn på våning -2 samt våning 0.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 är en förlust.

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

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

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-05-01 med 5%, 2024-06-01 med 5% och 2024-10-01 med 10%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 129 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 130 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

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

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 261 149	6 403 834	6 241 780	5 646 854
Resultat efter fin. poster	-1 920 498	-2 118 610	-1 620 544	757 174
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	1 091 666	1 040 722	992 774	787 514
Taxeringsvärde	236 770 000	236 770 000	236 770 000	182 187 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	913	806	782	672
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,0	77,3	80,5	54,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 426	9 476	9 571	9 804
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 362	7 400	7 475	7 657
Sparande per kvm totalyta, kr	61	56	113	367
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	85	61	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	124	112	98	103
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	19	14	14
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	215	173	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	1,10	0,64	0,71
Räntekänslighet (%)	10,32	11,75	12,25	14,59

**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 162 877 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

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2024 ett negativt resultat om -1 920 498 kr. Förlusten förklaras huvudsakligen av planmässiga avskrivningar samt kostnader för underhåll, vilka inte påverkar föreningens likviditet. Vid en jämförelse med kassaflödesanalysen framgår att föreningen trots detta har ett positivt kassaflöde för året.

Styrelsen har vidtagit åtgärder för att stärka föreningens framtida ekonomi, bland annat genom successiva höjningar av årsavgiften med totalt 20 % under året (5 % i maj, 5 % i juni och 10 % i oktober). Därtill har styrelsen under året av sagt sig arvoden, vilket är ett strategiskt beslut i syfte att förbättra årets resultat och stärka föreningens långsiktiga ekonomiska ställning.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	144 137 000	-	-	144 137 000
Upplåtelseavgifter	75 008 000	-	-	75 008 000
Fond, yttre underhåll	1 040 722	-	50 944	1 091 666
Balanserat resultat	-5 795 470	-2 118 610	-50 944	-7 965 024
Årets resultat	-2 118 610	2 118 610	-1 920 498	-1 920 498
<b>Eget kapital</b>	<b>212 271 642</b>	<b>0</b>	<b>-1 920 498</b>	<b>210 351 144</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 965 024
Årets resultat	-1 920 498
<b>Totalt</b>	<b>-9 885 522</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	205 260
Balanseras i ny räkning	-10 090 782
	<b>-9 885 522</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 261 149	6 403 834
Övriga rörelseintäkter	3	552 255	731 161
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 813 405</b>	<b>7 134 994</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 827 425	-5 379 603
Övriga externa kostnader	8	-481 326	-541 313
Personalkostnader	9	0	-154 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 456 064	-2 456 064
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 764 815</b>	<b>-8 531 037</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>48 590</b>	<b>-1 396 043</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47	110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 969 135	-722 677
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 969 088</b>	<b>-722 567</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 920 498</b>	<b>-2 118 610</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 920 498</b>	<b>-2 118 610</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	275 029 389	277 479 969
Maskiner och inventarier	11	7 779	13 263
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>275 037 168</b>	<b>277 493 232</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>275 037 168</b>	<b>277 493 232</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		47 734	80 204
Övriga fordringar	12	8 528	39 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	410 371	413 617
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>466 633</b>	<b>533 362</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		810 242	715 695
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>810 242</b>	<b>715 695</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 276 875</b>	<b>1 249 057</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>276 314 043</b>	<b>278 742 289</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		219 145 000	219 145 000
Fond för yttre underhåll		1 091 666	1 040 722
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>220 236 666</b>	<b>220 185 722</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 965 024	-5 795 470
Årets resultat		-1 920 498	-2 118 610
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 885 522</b>	<b>-7 914 080</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>210 351 144</b>	<b>212 271 642</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	64 502 534
Övriga långfristiga skulder		100 000	100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>100 000</b>	<b>64 602 534</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	64 495 182	332 280
Leverantörsskulder		288 165	264 561
Skatteskulder		16 475	214 175
Övriga kortfristiga skulder		75 004	69 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	988 073	987 838
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>65 862 899</b>	<b>1 868 112</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>276 314 043</b>	<b>278 742 289</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>48 590</b>	<b>-1 396 043</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 456 064	2 456 064
	<b>2 504 654</b>	<b>1 060 021</b>
Erhållen ränta	47	110
Erlagd ränta	-1 968 223	-682 954
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>536 478</b>	<b>377 177</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	66 729	127 617
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-169 028	-168 966
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>434 179</b>	<b>335 829</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-339 632	-651 186
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-339 632</b>	<b>-651 186</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>94 547</b>	<b>-315 357</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>715 695</b>	<b>1 031 052</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>810 242</b>	<b>715 695</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf K2 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 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	20 %

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**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter, bostäder	5 830 653	5 099 070
Hysesintäkter, lokaler	394 236	371 147
Hysesintäkter, p-platser	535 190	444 540
Årsavgifter, IT-kommunikation	253 440	253 440
Årsavgifter, varmvatten efter förbrukning	158 223	166 522
Övriga intäkter	89 407	69 115
<b>Summa</b>	<b>7 261 149</b>	<b>6 403 834</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Övriga intäkter	12 419	27 300
Vidarefakturering	539 837	105 722
Försäkringsersättning	0	499 844
Elstöd	0	98 294
<b>Summa</b>	<b>552 255</b>	<b>731 161</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Vidarefakturering	550 223	141 831
Fastighetsskötsel	167 449	163 573
Städning	180 634	250 600
Besiktning och service	419 681	401 364
Övrigt	32 642	38 673
<b>Summa</b>	<b>1 350 629</b>	<b>996 040</b>

**NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Reparationer	164 782	325 625
Försäkringsskador	0	499 844
Underhåll	0	154 316
<b>Summa</b>	<b>164 782</b>	<b>979 785</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsel	504 640	740 824
Uppvärmning	1 088 722	978 747
Vatten	214 194	162 844
Sophämtning	175 165	184 717
<b>Summa</b>	<b>1 982 720</b>	<b>2 067 132</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsförsäkringar	145 552	134 283
Självrisker	0	10 500
Tomträttsavgälder	718 500	718 500
Övrigt	12 543	11 857
Kabel-tv/bredband	254 999	263 806
Fastighetsskatt	197 700	197 700
<b>Summa</b>	<b>1 329 294</b>	<b>1 336 646</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gemensamhetsanläggning	284 736	303 966
Förbrukningsmaterial	1 149	100
Övriga förvaltningskostnader	36 704	84 415
Revisionsarvoden	30 883	31 068
Ekonomisk förvaltning	127 852	121 764
<b>Summa</b>	<b>481 326</b>	<b>541 313</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	0	79 998
Lön	0	37 275
Sociala avgifter	0	36 785
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>154 058</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	295 250 000	295 250 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>295 250 000</b>	<b>295 250 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-17 770 031	-15 319 451
Årets avskrivning	-2 450 580	-2 450 580
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-20 220 611</b>	<b>-17 770 031</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>275 029 389</b>	<b>277 479 969</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	189 000 000	189 000 000
Taxeringsvärde mark	47 770 000	47 770 000
<b>Summa</b>	<b>236 770 000</b>	<b>236 770 000</b>
<b>NOT 11, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	27 430	27 430
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 430</b>	<b>27 430</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 167	-8 683
Avskrivningar	-5 484	-5 484
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-19 651</b>	<b>-14 167</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7 779</b>	<b>13 263</b>
<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	970	24 034
Övriga fordringar	7 558	15 507
<b>Summa</b>	<b>8 528</b>	<b>39 541</b>

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 983	68 072
Fastighetsskötsel	9 221	15 435
Försäkringspremier	0	46 719
Kabel-tv/Bredband	8 886	43 852
Tomträtt	179 625	179 625
Förvaltning	10 361	29 965
Varmvattenintäkter	25 295	29 949
<b>Summa</b>	<b>410 371</b>	<b>413 617</b>

**NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2024-12-31</b>	<b>SKULD 2024-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>
Stadshypotek AB	2025-12-01	0,78 %	26 715 414	26 853 558
Stadshypotek AB	2025-12-01	4,35 %	13 115 339	13 185 415
Stadshypotek AB	2025-09-30	4,73 %	13 024 581	13 094 649
Stadshypotet AB	2025-09-30	4,73 %	11 639 848	11 701 192
<b>Summa</b>			<b>64 495 182</b>	<b>64 834 814</b>
Varav kortfristig del			64 495 182	332 280

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 833 782 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 383	89 910
El	40 657	74 765
Uppvärmning	140 928	153 534
Utgiftsräntor	64 908	63 996
Vatten	20 474	32 462
Förutbetalda avgifter/hyror	655 523	547 971
Beräknat revisionsarvode	25 200	25 200
<b>Summa</b>	<b>988 073</b>	<b>987 838</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	76 200 000	76 200 000

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Daniel Novak  
Ordförande

---

Göran Lindström  
Styrelseledamot

---

Idil Musesultan  
Styrelseledamot

---

Lul Dahir  
Styrelseledamot

---

Saleem Rustom  
Styrelseledamot

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

---

Börje Krafft  
Auktoriserad revisor

# Dokument

## Brf K2 Kista Torn, ÅR 2024 v.4

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Jun 09 2025 07:40PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:  
2Y10YYDIOOSDDUL5SMO5A4R17PQHSU  
JUN 09 2025 07:40PM

## Deltagare

### Alexandros Tsitinidis (Skapare)

alexandros@addsubtract.se  
0727202303  
Stockholm Artillerigatan 42 11445  
Skickades: Jun 09 2025 04:34PM

### Daniel Novak (Esignatur)

198202034172  
daniel.novak@brfk2kistatorn.se  
Signerad: Jun 09 2025 04:42PM

### Göran Lindström (Esignatur)

195709071830  
goran.lindstrom@brfk2kistatorn.se  
Signerad: Jun 09 2025 05:40PM

### Börje Krafft (Esignatur)

196606097597  
borje.krafft@addsubtract.se  
46706075756  
Signerad: Jun 09 2025 07:40PM

### Idil Musesultan (Esignatur)

198710197487  
idil.musesultan@brfk2kistatorn.se  
Signerad: Jun 09 2025 04:41PM

### Saleem Rustom (Esignatur)

199310318234  
saleem.rustom@brfk2kistatorn.se  
Signerad: Jun 09 2025 04:58PM

### Lulu Dahir (Esignatur)

198310211084  
lulu.dahir@brfk2kistatorn.se  
Signerad: Jun 09 2025 06:15PM

## Registrerade händelser

Jun 09 2025 04:34PM	Alexandros Tsinidis skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 79.131.253.196
Jun 09 2025 04:34PM	Idil musesultan granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2963680/2y10wI0Pta2P1akJ5tDRbC2ce7AVr6">https://esign.simplesign.io/document/view/2963680/2y10wI0Pta2P1akJ5tDRbC2ce7AVr6</a>	IP ADDRESS 81.231.64.70
Jun 09 2025 04:41PM	 IDIL MUSESULTAN signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3326 Long 18.0651</i> <i>Signerad med: BankID (01975523-4665-720e-b049-0f9a90938c95)</i>	IP-ADDRESS 81.231.64.70
Jun 09 2025 04:36PM	Daniel Novak granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2963678/2y10lqqYErMX86wqlcDJY0anuSX6c3">https://esign.simplesign.io/document/view/2963678/2y10lqqYErMX86wqlcDJY0anuSX6c3</a>	IP ADDRESS 193.203.12.162
Jun 09 2025 04:42PM	 Daniel Novak signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.35 Long 17.9167</i> <i>Signerad med: BankID (01975523-f352-716f-914c-dcee721d7564)</i>	IP-ADDRESS 78.72.11.54
Jun 09 2025 04:57PM	Saleem Rustom granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2963682/2y10OShtWbijKF32wUWUNAJQXui82w">https://esign.simplesign.io/document/view/2963682/2y10OShtWbijKF32wUWUNAJQXui82w</a>	IP ADDRESS 2.248.89.237
Jun 09 2025 04:58PM	 SALEEM RUSTOM signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.35 Long 17.9167</i> <i>Signerad med: BankID (01975532-d99a-7d00-b1ef-a24d90393018)</i>	IP-ADDRESS 2.248.89.237
Jun 09 2025 05:39PM	Göran Lindström granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2963679/2y10794mnfoj0fBDurr7incuRQEUXY">https://esign.simplesign.io/document/view/2963679/2y10794mnfoj0fBDurr7incuRQEUXY</a>	IP ADDRESS 217.210.199.95
Jun 09 2025 05:40PM	 Göran Lindström signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.1955 Long 17.6253</i> <i>Signerad med: BankID (01975558-d221-771b-93cb-b9ef60ea9878)</i>	IP-ADDRESS 217.210.199.95
Jun 09 2025 06:14PM	Lulu Dahir granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2963681/2y10beaw9cnep3VSrijFR29MeI8G3j">https://esign.simplesign.io/document/view/2963681/2y10beaw9cnep3VSrijFR29MeI8G3j</a>	IP ADDRESS 81.234.137.208
Jun 09 2025 06:15PM	 Lul Dahir signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 56.65 Long 12.9167</i> <i>Signerad med: BankID (01975579-b6e3-7765-817a-f99b53fc4ff8)</i>	IP-ADDRESS 94.191.136.63
Jun 09 2025 06:23PM	Börje Krafft granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2963683/2y10FzKvfDXz8uqoA5FISBiSjuNHuP">https://esign.simplesign.io/document/view/2963683/2y10FzKvfDXz8uqoA5FISBiSjuNHuP</a>	IP ADDRESS 213.212.52.1
Jun 09 2025 07:40PM	 BÖRJE KRAFFT signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.6409 Long 18.296</i> <i>Signerad med: BankID (019755c7-694d-7318-89b5-72124c92cdd1)</i>	IP-ADDRESS 213.212.52.1
Jun 09 2025 07:40PM	Dokumentet har signerats	

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen K2 Kista Torn  
Org.nr 769626–8437

### Rapport om årsredovisningen

---

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen K2 Kista Torn för år 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 31 december 2024 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.

---

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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

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 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- ♦ 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- ♦ 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.
- ♦ 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 Bostadsrättsföreningen K2 Kista Torn för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 trygghande 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.

---

### Anmärkning

*Vid ett tillfälle har preliminär skatt och slutlig skatt betalats för sent. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt 7 kap. 4 § lag om ekonomiska föreningar. Försummelsen har inte medfört någon skada för bolaget utöver dröjsmålsräntor.*

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Börje Krafft  
Auktoriserad revisor

# Dokument

## RB 2024 Brf K2 Kista Torn

Antal sidor: 2  
Verifikationsdatum: Jun 09 2025 07:41PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:  
2Y10PJEZBBMOKHRXETEWVPQWUDKKQY  
JUN 09 2025 07:41PM

## Deltagare

### Alexandros Tsitinidis (Skapare)

alexandros@addsubtract.se  
0727202303  
Stockholm Artillerigatan 42 11445  
Skickades: Jun 09 2025 07:38PM

### Börje Krafft (Esignatur)

Add  
196606097597  
borje.krafft@addsubtract.se  
46706075756  
Signerad: Jun 09 2025 07:41PM

## Registrerade händelser

Jun 09 2025 07:38PM	Alexandros Tsitinidis skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 79.131.253.196
Jun 09 2025 07:41PM	Börje Krafft granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2963902/2y101YfHXMqOveWK3zWBXNH0oUCVjc">https://esign.simplesign.io/document/view/2963902/2y101YfHXMqOveWK3zWBXNH0oUCVjc</a>	IP ADDRESS 213.212.52.1
Jun 09 2025 07:41PM	 BÖRJE KRAFFT signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 57.6409 Long 18.296 Signerad med: BankID (019755c8-57e8-7367-9b53-758116a33133)	IP-ADDRESS 213.212.52.1
Jun 09 2025 07:41PM	Dokumentet har signerats	