

Årsredovisning 2023

Brf K2 Kista Torn

769626-8437



[Handwritten signature]
Simpleko
Julia Dalmir
J.L. *[initials]*

Välkommen till årsredovisningen för Brf K2 Kista Torn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17



dul dario



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 äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Danmark 7	2015	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden är fr.o.m. 2023-01-01 718 500 kr. Avtalet gäller till och med 2032-12-31.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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 8761 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
Rifat Rob	Styrelseledamot
Ala Mohammed Ghoreishi	Suppleant

Valberedning

Shahindoukht Feiz Barazandeh
Beatriz Arias Ortuno

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman två i förening av ledamöterna

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-30.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-22 med anledning för val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har inte någon aktuell underhållsplan.

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utförda historiska underhåll

- 2023 • Stampsolning
- 2022 • OVK
- 2018 • Övervakningssystem
Laddstolpar i garaget

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Nabo

G.L. OVK
hög m.m.s.

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 entrétorg, 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 2023 är en förlust. Resultatet är sämre än resultatet för 2022. Förändringen beror främst på de ökade räntekostnaderna som har belastat föreningen samt ökning av de taxebundna kostnaderna.

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 negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningen har vidtagit extraordinära handlingar i form av höjda avgifter i flera steg. Skälet till detta är i huvudsak ökade kostnader och låneräntor. Föreningen har över samtliga år bara gjort någon enskild höjning och därmed inte höjt enligt nödvändig index.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Vi har ordnat ett tillägg med underhållsplan från vår tekniska förvaltare Nabo. Det primära syftet med underhållsplaneringen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter för bostadsrättsföreningen.

Övriga uppgifter

Styrelsen har aktivt fokuserat på att strömlinjeforma ekonomin för att bygga en stark och stabil ekonomisk framtid. Fastigheten anses vara i gott skick med en ekonomiskt trygg medlemsbas. Styrelsen har förbättringsplaner för fastigheten och tjänster, och när dessa aktualiseras kommer dessa delas med medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 127 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

The image shows three handwritten signatures in blue ink. The top signature is the most prominent and appears to be 'J. L. Apple'. Below it are two other signatures, one of which is partially obscured by the first one. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized hand.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 403 834	6 241 780	5 646 854	6 032 424
Resultat efter fin. poster	-2 118 610	-1 620 544	757 174	-1 349 489
Soliditet (%)	76	76	76	75
Yttre fond	1 040 722	992 774	787 514	582 254
Taxeringsvärde	236 770 000	236 770 000	182 187 000	182 187 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	806	782	672	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,3	80,5	54,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 476	9 571	9 804	10 242
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 400	7 475	7 657	7 998
Sparande per kvm totalyta, kr	56	113	367	133
Elkostnad per kvm totalyta, kr	85	61	38	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	112	98	103	90
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	14	14	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	215	173	155	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,10	0,64	0,71	0,81
Räntekänslighet (%)	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 164 585 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.

G. L. Ojeda
huvudman

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	144 137 000	-	-	144 137 000
Upplåtelseavgifter	75 008 000	-	-	75 008 000
Fond, yttre underhåll	992 774	-	47 948	1 040 722
Balanserat resultat	-4 126 977	-1 620 544	-47 948	-5 795 470
Årets resultat	-1 620 544	1 620 544	-2 118 610	-2 118 610
Eget kapital	214 390 252	0	-2 118 610	212 271 642

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 795 470
Årets resultat	-2 118 610
Totalt	-7 914 080

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	205 260
Att från yttre fond i anspråk ta	-154 316
Balanseras i ny räkning	-7 965 024
	-7 914 080

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

Handwritten signature and notes in blue ink, including the name 'G. L. ...' and other illegible scribbles.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 403 834	6 213 044
Övriga rörelseintäkter	3	731 161	431 642
Summa rörelseintäkter		7 134 994	6 644 686
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 379 603	-4 643 583
Övriga externa kostnader	8	-541 313	-545 755
Personalkostnader	9	-154 058	-195 276
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 456 064	-2 456 064
Summa rörelsekostnader		-8 531 037	-7 840 679
RÖRELSERESULTAT		-1 396 043	-1 195 993
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		110	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-722 677	-424 646
Summa finansiella poster		-722 567	-424 552
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 118 610	-1 620 544
ÅRETS RESULTAT		-2 118 610	-1 620 544

Kul Patrik

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och tomträtt	10	277 479 969	279 930 549
Maskiner, inventarier och installationer	11	13 263	18 747
Summa materiella anläggningstillgångar		277 493 232	279 949 296
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		277 493 232	279 949 296
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		80 204	105 141
Övriga fordringar	12	39 541	158 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	413 617	397 365
Summa kortfristiga fordringar		533 362	660 979
Kassa och bank			
Kassa och bank		715 695	1 031 052
Summa kassa och bank		715 695	1 031 052
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 249 057	1 692 031
SUMMA TILLGÅNGAR		278 742 289	281 641 327



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		219 145 000	219 145 000
Fond för yttre underhåll		1 040 722	992 774
Summa bundet eget kapital		220 185 722	220 137 774
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 795 470	-4 126 977
Årets resultat		-2 118 610	-1 620 544
Summa fritt eget kapital		-7 914 080	-5 747 522
SUMMA EGET KAPITAL		212 271 642	214 390 252
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	64 502 534	26 545 600
Övriga långfristiga skulder		100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		64 602 534	26 645 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	332 280	38 940 400
Leverantörsskulder		264 561	357 186
Skatteskulder		214 175	289 570
Övriga kortfristiga skulder		69 258	19 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	987 838	998 505
Summa kortfristiga skulder		1 868 112	40 605 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		278 742 289	281 641 327

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 396 043	-1 195 993
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 456 064	2 456 064
	1 060 021	1 260 071
Erhållen ränta	110	94
Erlagd ränta	-682 954	-426 375
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	377 177	833 791
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	127 617	195 488
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-168 966	250 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten	335 829	1 280 160
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-651 186	-1 593 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-651 186	-1 593 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	-315 357	-313 040
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 031 052	1 344 092
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	715 695	1 031 052


G. L. Åker
K2 Kista Torn

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 %

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

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

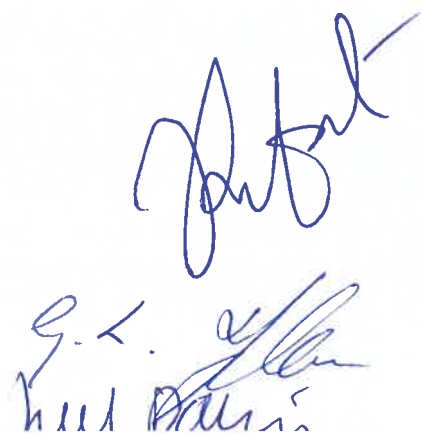
Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.



NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 099 070	4 856 268
Hysesintäkter, lokaler	371 147	291 420
Hysesintäkter, p-platser	444 540	488 999
Övriga intäkter	69 115	165 231
Årsavgifter, IT-kommunikation	253 440	253 440
Årsavgifter, varmvatten efter förbrukning	166 522	157 686
Summa	6 403 834	6 213 044

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	133 023	40 898
Försäkringsersättning	499 844	390 744
Elstöd	98 294	0
Summa	731 161	431 642

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Övrigt	180 503	46 673
Fastighetsskötsel	163 573	213 789
Besiktning och service	401 364	225 355
Städning	250 600	194 446
Trädgårdsarbete	0	2 506
Summa	996 040	682 768

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer	325 625	351 145
Försäkringsskador	499 844	394 156
Underhåll	154 316	157 312
Summa	979 785	902 614

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	740 824	534 623
Uppvärmning	978 747	859 892
Vatten	162 844	119 095
Sophämtning	184 717	125 598
Summa	2 067 132	1 639 208

G.L. eller
L. M. M.

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	134 283	121 231
Självrisker	10 500	9 600
Tomträttsavgälder	718 500	814 800
Övrigt	11 857	13 248
Kabel-tv/bredband	263 806	262 414
Fastighetsskatt	197 700	197 700
Summa	1 336 646	1 418 993

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Gemensamhetsanläggning	303 966	314 435
Förbrukningsmaterial	100	7 087
Övriga förvaltningskostnader	84 415	68 596
Revisionsarvoden	31 068	32 876
Ekonomisk förvaltning	121 764	120 800
Konsultkostnader	0	1 962
Summa	541 313	545 755

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	79 998	144 900
Lön	37 275	4 400
Sociala avgifter	36 785	45 976
Summa	154 058	195 276

NOT 10, BYGGNAD OCH TOMTRÄTT	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	295 250 000	295 250 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	295 250 000	295 250 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 319 451	-12 868 871
Årets avskrivning	-2 450 580	-2 450 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 770 031	-15 319 451
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	277 479 969	279 930 549
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	189 000 000	189 000 000
Taxeringsvärde mark	47 770 000	47 770 000
Summa	236 770 000	236 770 000
NOT 11, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 430	27 430
Utgående anskaffningsvärde	27 430	27 430
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 683	-3 199
Avskrivningar	-5 484	-5 484
Utgående avskrivning	-14 167	-8 683
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 263	18 747
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	24 034	92 792
Övriga fordringar	15 507	65 681
Summa	39 541	158 473

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 072	76 668
Fastighetsskötsel	15 435	0
Försäkringspremier	46 719	40 472
Kabel-tv/Bredband	43 852	43 742
Tomträtt	179 625	179 625
Förvaltning	29 965	28 846
Varmvattenintäkter	29 949	28 012
Summa	413 617	397 365

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-01	0,78 %	26 853 558	27 093 200
Stadshypotek AB	2025-12-01	4,35 %	13 185 415	13 324 000
Stadshypotek AB	2025-09-30	4,73 %	13 094 649	13 234 400
Stadshypotek AB	2025-09-30	4,73 %	11 701 192	11 834 400
Summa			64 834 814	65 486 000
Varav kortfristig del			332 280	38 940 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 173 414 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 910	31 334
El	74 765	58 304
Uppvärmning	153 534	129 143
Utgiftsräntor	63 996	24 273
Vatten	32 462	29 247
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	0	190 428
Förutbetalda avgifter/hyror	547 971	506 776
Beräknat revisionsarvode	25 200	29 000
Summa	987 838	998 505

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	76 200 000	76 200 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har avgifterna höjts två gånger. Avgiften höjdes med 5% fr.o.m. 2024-05-01 samt ytterligare 5% fr.o.m. 2024-06-01




Underskrifter

Stockholm den 2024-06-18



Daniel Novak
Ordförande



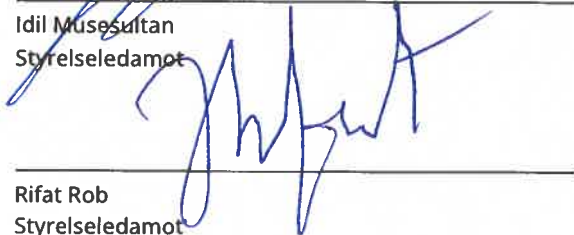
Göran Lindström
Styrelseledamot



Idil Musesultan
Styrelseledamot



Lul Dahir
Styrelseledamot



Rifat Rob
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-06-19



Börje Krafft
Auktoriserad revisor



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 räkenskapsåret 2023. 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 andamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-06-16 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att aweckla 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 andamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- ♦ 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 fastställa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- ♦ 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.

ADD ± SUBTRACT

...allt är möjligt!

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen K2 Kista Torn för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- ♦ företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- ♦ på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar 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.

Stockholm den 19 juni 2024



Börje Krafft
Auktoriserad revisor