

Årsredovisning 2025

Brf K2 Kista Torn

769626-8437



 B1ckcfPRZI-SyeqJ9MDCbe

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf K2 Kista Torn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Danmark 7	2015	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2025-12-31 718 500 kr. Avtalet gäller till och med 2032-12-31.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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
Amer Panjsotoni	Styrelseledamot
Lara Raef Fakher	Styrelseledamot
Lul Dahir	Styrelseledamot
Saleem Rustom	Styrelseledamot
Idil Musesultan	Suppleant

Valberedning

Shahindoukht Feiz Barazandeh Iradj Roya
Beatricz Arias Ortuno

Firmateckning

Firman tecknas av 2 styrelseledamöter.

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2018 ● Övervakningssystem
Laddstolpar i garaget
- 2022 ● OVK
- 2023 ● Stamspolning
- 2025 ● Flytt av taggläsare plan 17

Planerade underhåll

- 2026 ● Takåtgärder på innergården
Inköp av nya och förnyelse av gamla laddstolpar
Installation av nytt kamerasystem
Upprustning av takterass
Upprustning av lobbyn
Byte till ledlampor i garaget
OVK

Avtal med leverantörer

Bredband, telefoni och tv	Telia
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Mattor, tvätt och underhåll	Elis Textil Service
Service av hiss	Schindler Hiss
Sprinklers och brandsäkerhet	Brandskyddsteamet
Städ	Abonosgruppen
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Nabo

Övrig verksamhetsinformation

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

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 2025 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.

Under 2025 har inga beslut fattats om höjning av årsavgifterna. Däremot har styrelsen beslutat om en sänkning av avgiften för tv/bredband.

Föreningen har under året omförhandlat sina lån och bytt bank i syfte att erhålla mer förmånliga räntevillkor.

Föreningen har även tillämpat nya skatteregler avseende omprövning av moms för föreningens hyreslokal, vilket har resulterat i en återbetalning av betydande belopp.

Styrelsen har löpande bedrivit ett aktivt arbete med avancerad prognostisering och ekonomisk uppföljning. Detta arbete visar tydligt på positiva ekonomiska trender för föreningen.

Förändringar i avtal

Föreningen valde under året att byta leverantör av städtjänster, då den tidigare leverantören inte ansågs uppfylla sina åtaganden enligt avtal. Styrelsen är nöjd med bytet, vilket har resulterat i att ett större område nu omfattas av städningen samtidigt som kvaliteten har förbättrats.

Övriga uppgifter

Föreningen har under räkenskapsåret haft ökade kostnader för juridisk rådgivning, huvudsakligen hänförliga till ärenden avseende andrahandsuthyrning. Kostnaderna avser hantering av enskilda ärenden och bedöms inte vara av återkommande karaktär.

Under året har föreningen drabbats av vattenskador som medfört kostnader för utredning, sanering och återställande åtgärder. Extern entreprenör har anlitats för arbetet. Delar av kostnaderna ersätts via föreningens försäkring, medan självrisk samt vissa ej ersättningsbara kostnader belastar föreningen. Åtgärdsarbetet har fortsatt efter räkenskapsårets utgång och kommer även att påverka kostnadsbilden under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 130 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 946 217	7 261 149	6 403 834	6 241 780
Resultat efter fin. poster	-1 785 257	-1 920 498	-2 118 610	-1 620 544
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	1 296 926	1 091 666	1 040 722	992 774
Taxeringsvärde	193 343 000	236 770 000	236 770 000	236 770 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	995	913	806	782
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,0	80,0	77,3	80,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 377	9 426	9 476	9 571
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 323	7 362	7 400	7 475
Sparande / kvm totalyta, kr	83	61	56	113
Elkostnad / kvm totalyta, kr	48	58	85	61
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	124	112	98
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	24	19	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	201	206	215	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	3,02	1,10	0,64
Räntekänslighet (%)	9,42	10,32	11,75	12,25

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 155 255 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

Föreningens resultat för räkenskapsåret 2025 uppgår till -1 785 257 kronor. Förlusten förklaras i huvudsak av redovisade avskrivningar på föreningens byggnad, vilka utgör en planmässig kostnad enligt gällande redovisningsprinciper och inte påverkar föreningens likviditet.

Det operativa kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt, vilket indikerar att föreningen har ett tillfredsställande ekonomiskt utrymme för att hantera sina löpande betalningsförpliktelser.

Finansiering av framtida underhåll enligt fastställd underhållsplan kommer att säkerställas genom successiva, indexreglerade avgiftshöjningar i kombination med upplåning när så bedöms nödvändigt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	144 137 000	-	-	144 137 000
Upplåtelseavgifter	75 008 000	-	-	75 008 000
Fond, yttre underhåll	1 091 666	-	205 260	1 296 926
Balanserat resultat	-7 965 024	-1 920 498	-205 260	-10 090 782
Årets resultat	-1 920 498	1 920 498	-1 785 257	-1 785 257
Eget kapital	210 351 144	0	-1 785 257	208 565 887

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 090 782
Årets resultat	-1 785 257
Totalt	-11 876 039

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	205 260
Att från yttre fond i anspråk ta	-153 587
Balanseras i ny räkning	-11 927 712
	-11 876 039

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 946 217	7 261 149
Övriga rörelseintäkter	3	364 264	552 255
Summa rörelseintäkter		8 310 481	7 813 405
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 898 169	-4 827 425
Övriga externa kostnader	9	-571 963	-481 326
Personalkostnader	10	-309 118	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 456 064	-2 456 064
Övriga rörelsekostnader	11	-30 680	0
Summa rörelsekostnader		-8 265 994	-7 764 815
RÖRELSERESULTAT		44 487	48 590
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 401	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 840 145	-1 969 135
Summa finansiella poster		-1 829 744	-1 969 088
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 785 257	-1 920 498
ÅRETS RESULTAT		-1 785 257	-1 920 498

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	272 578 809	275 029 389
Maskiner, inventarier och installationer	13	2 295	7 779
Summa materiella anläggningstillgångar		272 581 104	275 037 168
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		272 581 104	275 037 168
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		132 008	47 734
Övriga fordringar	14	103 391	8 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	506 341	410 371
Summa kortfristiga fordringar		741 740	466 633
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 025 343	810 242
Summa kassa och bank		1 025 343	810 242
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 767 083	1 276 875
SUMMA TILLGÅNGAR		274 348 187	276 314 043

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		219 145 000	219 145 000
Fond för yttre underhåll		1 296 926	1 091 666
Summa bundet eget kapital		220 441 926	220 236 666
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 090 782	-7 965 024
Årets resultat		-1 785 257	-1 920 498
Summa fritt eget kapital		-11 876 039	-9 885 522
SUMMA EGET KAPITAL		208 565 887	210 351 144
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		100 000	100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	64 155 550	64 495 182
Leverantörsskulder		430 470	288 165
Skatteskulder		0	16 475
Övriga kortfristiga skulder		11 050	75 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 085 229	988 073
Summa kortfristiga skulder		65 682 299	65 862 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		274 348 187	276 314 043

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	44 487	48 590
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 456 064	2 456 064
	2 500 551	2 504 654
Erhållen ränta	10 401	47
Erlagd ränta	-1 896 281	-1 968 223
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	614 671	536 478
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-275 107	66 729
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	215 169	-169 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	554 733	434 179
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-339 632	-339 632
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-339 632	-339 632
ÅRETS KASSAFLÖDE	215 101	94 547
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	810 242	715 695
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 025 343	810 242

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf K2 Kista Torn är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	20,00 %

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 478 320	5 830 653
Hysesintäkter, lokaler	396 048	394 236
Hysesintäkter, p-platser	637 440	535 190
Årsavgifter IT-kommunikation	177 312	253 440
Årsavgifter, varmvatten efter förbrukning	156 960	158 223
Övriga intäkter	100 137	89 407
Summa	7 946 217	7 261 149

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	26 990	12 419
Vidarefakturering	150 315	539 837
Erhållna ersättningar	60 226	0
Återvunnen moms	126 734	0
Summa	364 264	552 255

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	152 080	550 223
Fastighetsskötsel	205 375	167 449
Besiktning och service	458 636	419 681
Städning	188 581	180 634
Vinterunderhåll	21 744	0
Övrigt	35 316	32 642
Summa	1 061 731	1 350 629

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	326 600	164 782
Försäkringsskador	162 500	0
Summa	489 100	164 782

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	153 587	0
Summa	153 587	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	419 957	504 640
Uppvärmning	1 100 749	1 088 722
Vatten	236 577	214 194
Sophämtning	176 594	175 165
Summa	1 933 877	1 982 720

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	151 208	145 552
Tomträttsavgälder	718 500	718 500
Övrigt	12 739	12 543
Kabel-tv/bredband	183 997	254 999
Fastighetsskatt	193 430	197 700
Summa	1 259 874	1 329 294

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Gemensamhetsanläggning	197 581	284 736
Förbrukningsmaterial	17 701	1 149
Övriga förvaltningskostnader	77 256	36 704
Revisionsarvoden	33 018	30 883
Ekonomisk förvaltning	127 030	127 852
Juridiska kostnader	119 378	0
Summa	571 963	481 326

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 214	0
Sociala avgifter	73 904	0
Summa	309 118	0

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	30 680	0
Summa	30 680	0

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	295 250 000	295 250 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	295 250 000	295 250 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 220 611	-17 770 031
Årets avskrivning	-2 450 580	-2 450 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 671 191	-20 220 611
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	272 578 809	275 029 389
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	164 800 000	189 000 000
Taxeringsvärde mark	28 543 000	47 770 000
Summa	193 343 000	236 770 000

NOT 13, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 430	27 430
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 430	27 430
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 651	-14 167
Årets avskrivning	-5 484	-5 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 135	-19 651
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 295	7 779

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	97 013	970
Skattefordringar	5 912	0
Övriga fordringar	466	7 558
Summa	103 391	8 528

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 916	176 983
Fastighetsskötsel	19 127	9 221
Försäkringspremier	50 901	0
Kabel-tv/Bredband	15 918	8 886
Tomträtt	179 625	179 625
Förvaltning	13 854	10 361
Varmvattenintäkter	27 000	25 295
Summa	506 341	410 371

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-01	0,78 %		26 715 414
Stadshypotek AB	2025-12-01	4,35 %		13 115 339
Stadshypotek AB	2025-12-30	2,47 %		13 024 581
Stadshypotet AB	2025-12-30	2,47 %		11 639 848
Danske Bank	Rörligt	2,63 %	24 533 017	
Danske Bank	Rörligt	2,53 %	39 622 533	
Summa			64 155 550	64 495 182
Varav kortfristig del			64 155 550	64 495 182

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 155 550 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 255	40 383
El	36 619	40 657
Uppvärmning	155 423	140 928
Utgiftsräntor	8 772	64 908
Vatten	23 225	20 474
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	101 535	0
Förutbetalda avgifter/hyror	653 200	655 523
Beräknat revisionsarvode	25 200	25 200
Summa	1 085 229	988 073

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

119 304 000

2024-12-31

76 200 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har planerat ett antal åtgärder för att modernisera, rusta upp och underhålla fastigheten. Vissa insatser har redan påbörjats och merparten beräknas vara färdigställda under 2026. Mattorna i entréplanet har bytts ut och projektet med att utöka antalet laddstolpar för elbilar har inletts. Samtliga åtgärder genomförs under noggrann och löpande uppföljning av föreningens ekonomi.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Amer Panjsotoni
Styrelseledamot

Daniel Novak
Ordförande

Lara Raef Fakher
Styrelseledamot

Lul Dahir
Styrelseledamot

Saleem Rustom
Styrelseledamot

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

Add & Subtract Revision AB
Börje Krafft
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 16:35

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 05.05.2026 09:18

DOCUMENT ID:

SyeqJ9MDCbe

ENVELOPE ID:

B1ckcfPRZI-SyeqJ9MDCbe

DOCUMENT NAME:

Brf K2 Kista Torn, 769626-8437 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

5dacb410d6c5831d9241583b11035c1e2e2671af9fa5d7
fad8269fa54f797fb0b9364e466082ca0d779e06a5f00b2
bd668b1e8deda2ff17f99a05ae48094fa24

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SALEEM RUSTOM saleemrustom13@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:22 05.05.2026 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.211.54
2. Daniel Novak daniel.novak@brfk2kistatorn.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:46 05.05.2026 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.11.54
3. Lul Dahir lulu.dahir@brfk2kistatorn.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:52 05.05.2026 20:51	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.126.109
4. LARA RAEF FAKHER lara.raef@brfk2kistatorn.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:55 05.05.2026 20:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.13.197
5. AMER PANJSOTONI amerstockholm@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 11:02 06.05.2026 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.1.150
6. ALF BÖRJE KRAFFT borje@addsubtract.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:35 06.05.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.74

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen K2 Kista Torn

Org.nr 769626-8437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen K2 Kista Torn för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- ♦ identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- ♦ skaffar vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- ♦ utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- ♦ utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning Bostadsrättsföreningen K2 Kista Torn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvars

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den dag som framgår av elektroniska signatur.

Add & Subtract Revision AB

Börje Krafft
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 16:35

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 05.05.2026 09:18

DOCUMENT ID:

Bkg519MwR-x

ENVELOPE ID:

rkqk9fwC-x-Bkg519MwR-x

DOCUMENT NAME:

RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

9bdc1a2f564b1d943aa65fbded16d8795f1cfde25fd5334
22149d60ac5d7909be441dc86b9f4a256a3562593bf2f6
76e3b8df466a108a0529df52fb9856a4a07

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALF BÖRJE KRAFFT	Signed	06.05.2026 16:35	eID	Swedish BankID
borje@addsubtract.se	Authenticated	06.05.2026 16:34	Low	IP: 94.234.75.74

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed