



Årsredovisning 2020

Brf Kista Torn
Org. 769625-2175

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Brf Kista Torn, Borgarfjordsgatan 21A, 164 53 Kista

styrelsen@brfkistatorn.se

www.brfkistatorn.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens tomträtt

Föreningen är innehavare av tomträtten till Stockholm Danmark 6 i Stockholms kommun. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 31 december 2022. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i 36 våningar med totalt 266 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 20 631 m², och en lokal med en total lokalarea om ca. 80 m². Föreningen disponerar över 177 parkeringsplatser varav 11 är MC-platser. Samtliga platser finns i garage.

Lägenhetsfördelning

100 st 2 rum och kök

132 st 3 rum och kök

34 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gemensamhetslokal, bastu och relaxavdelning i terrassbyggnad samt takterrass. Övriga gemensamma utrymmen är cykel- och städtrum samt fastighets-, barnvagns-, rullstols- och lägenhetsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Stockholm Danmark 7 (Brf K2 Kista Torn). Gemensamhetsanläggningarna omfattar garage, gårds- och grönytor, entré och entrétorg, övernattningsrum, styrelserum, del av fasad samt tekniska anordningar.

Väsentliga servitut

Till förmån för fastigheten Stockholm Danmark 6 finns ett servitut avseende källarförråd upplåtet i fastigheten Stockholm Danmark 7. I fastigheten Stockholm Danmark 6 finns upplåtet servitut avseende nödutrymmen samt el- och fjärrvärmeledning till förmån för fastigheten Stockholm Danmark 7.

Föreningens lokal

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
Bostäder i Kista AB	2021-07-31

Då lokalen ej sagts upp så är avtalet automatiskt förlängt 3 år.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Föreningen har år 2018 erhållit 508 350 kr i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna

Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal avseende teknisk förvaltning med JM@home AB.

Ekonomisk förvaltning

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Aimo Park om förvaltning av föreningens parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen

Den 11 september 2012 registrerades bostadsrättsföreningen hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades den 18 november 2014. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 31 augusti 2018.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att tomträtten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2016 och har åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början uppgick till 371. Vid årets slut är medlemsantalet 368. Under året har 33 överlåtelser skett.

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

Styrelse

Vid ingången av 2020 hade styrelsen följande sammansättning:

Angad Singh	Ordförande
Karim Bakhteyari	Ledamot
Lena Wieweg	Ledamot
Magnus Wickström	Ledamot
Valmir Hashani	Ledamot
Peter Ojala	Suppleant
Nargis Naeem	Suppleant
Dan Sahlin	Suppleant
Claudia Sandor	Suppleant

På föreningsstämman den 16 juni 2020 fick styrelsen följande sammansättning:

Dan Sahlin	Ordförande
Lena Wieweg*	Ledamot
Magnus Wickström	Ledamot
Valmir Hashani	Ledamot
Annika Ilic	Ledamot
Peter Ojala	Suppleant
Claudia Sandor	Suppleant
Peter Nad	Suppleant
Karim Bakhteyari	Suppleant

* Lena Wieweg avgick på egen begäran som ledamot den 4 juli 2020.

Revisor

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedningen

Anders Eriksson	Sammanställande
Kristina Jennbert	
Åsa Holmqvist	
Angad Singh	

Styrelsesammanträden

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Trots en stor oväntad utgift under 2020 har föreningens ekonomi varit fortsatt mycket god. Den stora oväntade utgiften (på 688 tkr) var en faktura från byggherren JM på innehållna fakturor sedan fem år tillbaka för underhåll av gemensamhetsanläggningen. Anledningen till förseningen var att gemensamhetsanläggningen inte ännu var formellt skapad.

Den stämning vår grannförening Brf K2 Kista Torn haft mot föreningen angående nyttjande av källarförråd i K2 löstes genom en förlikning. Det var i samband med detta som även olösta frågor kring gemensamhetsanläggningar och servitut löstes. Båda föreningarna hade extrastämmor i januari 2021 då avtalen godkändes av medlemmarna. Det återstår dock en behandling hos Lantmäteriet innan allt ska vara formellt registrerat.

Föreningens ekonomi var så god mot årsslutet att styrelsen beslutade om en extra amortering på lånen om 1 000 000 kr, men överföreningen skedde först i januari 2021 så det syns inte i denna årsredovisning. Till detta kommer den sedvanliga amorteringen om 4 000 000 kr.

Under hösten genomfördes en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i lägenheter och övriga utrymmen i fastigheten.

JM:s femåriga garanti gick ut vid årsskiftet 2020/21 och därför genomfördes en besiktning i december av huset. Det åligger JM att utföra de reparationer som enligt besiktningensprotokollet ligger inom garantin.

Även för Brf. Kista Torn var 2020 ett mycket speciellt år pga. pandemin. Under våren ställdes hissarna om så de inte tar upp fler passagerare vid fullast. Inga medlemsmöten har hållits under året och inte heller några sociala aktiviteter för medlemmarna. Större delen av året har föreningens samlingslokal varit stängd för bokning. Det annars så populära nyårsfirandet på takterrassen var inställt. Däremot har både föreningsstämman och extrastämman kunnat hållas nästan som vanligt, men med mycket försiktighetsåtgärder, däribland mycket glest placerade stolar i en stor lokal.

Resultat

Årets resultat uppgår till -3 338 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 7 814 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilda största kostnadspost är räntekostnaden. Den har minskat något under året tack vare den minskade räntenivån som belastat föreningen samt de amorteringar föreningen gjort under året.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelar i form av lån och amorteringar har föreningen ett positivt kassaflöde om 693 tkr för i år. För 2021 finns inga indikationer på avgiftshöjningar.

Underhåll /investeringar

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Laddstation elbilar	2019
Installation av kameraövervakning	2019

Föreningen har under året genomfört följande underhåll/investeringar:

Genomförd åtgärd	Kkr
OVK	113
Underhållsplan	134

Fastighetens underhållsbehov

Under året upphandlade föreningen en underhållsplan för de kommande 30 åren från deras tekniska förvaltare JM@Home. Planen visar att underhållskostnaderna för de närmsta 10 åren är tämligen små, ca 200 tkr per år.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus

Budgeten för 2021 har en post för solceller på föreningens tak på 500 tkr. Förutom miljövinster kan föreningen ganska lätt räkna hem detta som en lönsam och säker investering.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	345 291 000	359 965 000	1 550 955	-5 854 929	-2 806 569	698 145 457
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			621 360	-621 360		
Balanseras i ny räkning				-2 806 569	2 806 569	
Årets resultat					-3 338 123	-3 338 123
Belopp vid årets utgång	345 291 000	359 965 000	2 172 315	-9 282 858	-3 338 123	694 807 334

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016 *
Nettoomsättning, Kkr	16 625	16 826	17 032	16 887	9 715
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-3 338	-2 807	-2 158	-1 606	-540
Soliditet, %	77,40	77,16	76,58	76,14	75,87
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	668	687	687	687	398
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 694	9 888	10 227	10 470	10 615
Lån per kvm boarea och lokalarea, kr	9 656	9 849	10 187	10 429	10 574
Bokfört värde på fastigheten per kvm	43 214	43 587	43 959	44 332	44 705
Medlemsinsats per kvm bostadsrättsyta, kr	34 184	34 184	34 184	34 184	34 184
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	1,29	1,25	1,35	1,38
Fastighetens belåningsgrad, %	22,43	22,69	23,27	23,62	23,74

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

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

* Nyckeltalen för 2016 speglar perioden från månadsskiftet före slutbesiktning och framåt, dvs fr.o.m 1 juni t.o.m 31 december

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-9 282 858
Årets resultat	-3 338 123
	<hr/>
	-12 620 981
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	621 360
I ny räkning överföres	-13 242 341
	<hr/>
	-12 620 981

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

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	16 625 564	16 825 965
Summa rörelsens intäkter m.m.		16 625 564	16 825 965
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-8 585 174	-8 228 079
Övriga externa kostnader	4	-921 891	-800 786
Personalkostnader	5	-248 399	-244 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 813 846	-7 784 212
Summa rörelsens kostnader		-17 569 310	-17 057 518
Rörelseresultat		-943 746	-231 553
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-2 394 377	-2 575 016
Summa finansiella poster		-2 394 377	-2 575 016
Resultat efter finansiella poster		-3 338 123	-2 806 569
Årets resultat		-3 338 123	-2 806 569

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	6	891 552 488	899 239 616
Inventarier och installationer	7	353 670	480 388
Summa materiella anläggningstillgångar		891 906 158	899 720 004
Summa anläggningstillgångar		891 906 158	899 720 004
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		513 899	322 721
Övriga fordringar		240 710	372 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	912 086	1 029 510
Summa kortfristiga fordringar		1 666 695	1 724 953
Kassa och bank		4 099 192	3 406 326
Summa omsättningstillgångar		5 765 887	5 131 279
SUMMA TILLGÅNGAR		897 672 045	904 851 283

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	705 256 000	705 256 000	
Fond för yttre underhåll	2 172 315	1 550 955	
Summa bundet eget kapital	707 428 315	706 806 955	
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust	-9 282 858	-5 854 929	
Årets resultat	-3 338 123	-2 806 569	
Summa fritt eget kapital	-12 620 981	-8 661 498	
Summa eget kapital	694 807 334	698 145 457	
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut	9, 12	38 700 000	200 000 000
Summa långfristiga skulder		38 700 000	200 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	161 300 000	4 000 000
Leverantörsskulder		544 949	527 597
Aktuell skatteskuld		249 880	270 420
Övriga skulder	10	184 469	168 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 885 413	1 739 408
Summa kortfristiga skulder		164 164 711	6 705 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		897 672 045	904 851 283

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-943 746	-231 553
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 813 846	7 784 212
Erlagd ränta	-2 394 377	-2 575 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 475 723	4 977 643
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-191 178	-161 729
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	249 435	104 517
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	17 352	-608 176
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	141 534	47 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 692 866	4 359 554
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-204 318
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-204 318
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-4 000 000	-7 044 613
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 000 000	-7 044 613
Förändring av likvida medel	692 866	-2 889 377
Likvida medel vid årets början	3 406 326	6 295 703
Likvida medel vid årets slut	4 099 192	3 406 326

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Enligt BFNAR 2016:10 ses byggnad och tomträtt som en avskrivningsenhet med en gemensam bedömd nyttjandeperiod. Totalt nedlagda produktionskostnader minskat med avskrivningar redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad: 120 år

Inventarier, verktyg och installationer: 5-10 år

Föreningens avsättning till yttre fond

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter, bostäder	13 369 430	13 463 047
	Årsavgifter, IT-kommunikation	410 550	702 042
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	439 820	449 973
	Hysesintäkter, garage	1 933 171	1 800 288
	Hysesintäkter, lokaler	249 230	245 284
	Hysesintäkter, fastighetsskatt	27 104	23 609
	Hysesintäkter, bastu/festlokal/gästlägenhet	137 340	95 934
	Övriga intäkter	58 919	45 788
	Summa nettoomsättning	16 625 564	16 825 965

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Uppvärmning	1 671 022	1 723 368
	Fastighetsel	429 355	562 838
	Vatten/avlopp	293 782	245 269
	Renhållning	221 940	160 599
	Reparationer och underhåll	494 835	735 924
	Teknisk förvaltning	437 957	384 586
	Parkeringsförvaltning	168 285	157 033
	Låssystem	62 211	112 599
	IT-kommunikation	374 790	583 677
	Städ	374 790	326 144
	Hisskostnader	68 314	11 665
	Gemensamhetsanläggning	971 930	253 962
	Tomträttsavgäld	2 362 900	2 362 900
	Fastighetskatt	124 940	124 940
	Försäkringspremie	113 152	111 136
	Övriga driftkostnader	414 971	371 439
	Summa driftkostnader	8 585 174	8 228 079

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	229 181	219 432
	Revisionsarvode	36 591	35 409
	Konsultarvode	89 889	14 952
	Juridisk rådgivning	323 513	354 854
	Styrelse/medlemsmöten	32 190	47 431
	IT-tjänster	28 108	22 497
	Porttelefon	767	7 505
	Serviceavgifter till Brf-organisation	8 678	5 139
	Övriga externa kostnader	172 974	93 567
	Summa övriga externa kostnader	921 891	800 786

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	189 000	186 000
	Sociala avgifter	59 399	58 441
	Summa personalkostnader	248 399	244 441

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och tomträtt	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	926 160 000	926 160 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	926 160 000	926 160 000
	Ingående avskrivningar	-26 920 384	-19 233 256
	Årets avskrivningar	-7 687 128	-7 687 128
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 607 512	-26 920 384
	Utgående redovisat värde	891 552 488	899 239 616
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	891 552 488	899 239 616
	Summa redovisat värde	891 552 488	899 239 616
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Mark	145 094 000	145 094 000
	Byggnader	355 400 000	355 400 000
	<i>Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</i>		
	Bostäder	488 000 000	488 000 000
	Lokaler	12 494 000	12 494 000
Not 7	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	683 054	478 736
	Inköp	0	204 318
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	683 054	683 054
	Ingående avskrivningar	-202 666	-105 582
	Årets avskrivningar	-126 718	-97 084
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-329 384	-202 666
	Utgående redovisat värde	353 670	480 388

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Varmvattenintäkter	177 352	194 233
	Ekonomisk förvaltning	57 718	55 445
	IT-kommunikation	28 921	30 323
	Tomträttsavgäld	590 725	590 725
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 370	158 784
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	912 086	1 029 510

Not 9	Skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	4 000 000	16 000 000
	Amortering efter 5 år	34 700 000	184 000 000
	Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	38 700 000	200 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2021-06-28	0,51		41 200 000
SEB	2021-06-28	0,51		39 700 000
SEB	2021-06-28	0,51		39 700 000
SEB	2021-06-28	1,49		39 700 000
SEB	2026-06-28	2,45	1 000 000	39 700 000
Summa			1 000 000	200 000 000
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
	Amortering 2021			-1 000 000
	Lån för villkorsändring under 2021			-160 300 000
	Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			38 700 000

Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Skuld Entreprenören	163 307	163 307
	Skuld till förvaltare	6 386	0
	Övriga kortfristiga skulder	14 776	5 094
	Summa övriga kortfristiga skulder	184 469	168 401

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 229 092	1 187 739
	Styrelsearvode inkl sociala avgifter	151 216	143 316
	Revisionsarvode	30 000	37 000
	Uppvärmning	226 282	214 590
	Fastighetsel	43 764	37 490
	Gemensamhetsanläggning	19 855	17 489
	Räntekostnader	12 106	14 146
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173 098	87 638
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 885 413	1 739 408

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	221 000 000	221 000 000
	Summa ställda säkerheter	221 000 000	221 000 000

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dan Sahlin

Peter Nad

Annika Ilic

Magnus Wickström

Valmir Hashani

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-07 15:42:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Leveranskanal: E-post

BRF KISTA TORN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-30 14:50:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAN SAHLIN

Datum

Dan Sahlin

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-05 10:55:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: VALMIR HASHANI

Datum

Valmir Hashani

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-29 15:46:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNIKA MARIA ILIC

Datum

Annika Ilic

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-06 06:03:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SADEGHI NAD

Datum

Peter Nad

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-29 19:45:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS WICKSTRÖM

Datum

Magnus Wickström

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kista Torn, org.nr 769625-2175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kista Torn för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kista Torn för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-07 15:44:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Leveranskanal: E-post