

# Årsredovisning 2022

Bostadsrättsförening K2 Kista Torn

769626-8437



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING K2 KISTA TORN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4  |
| Resultaträkning        | 10 |
| Balansräkning          | 11 |
| Kassaflödesanalys      | 13 |
| Noter                  | 14 |

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# 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 registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-06-04.

Föreningens stadgar registrerades 2019-03-29.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningens fastighet, tomträtten till Danmark 7 i Stockholms kommun förvärvades 2015-06-12.

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

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är fr.o.m. 2023-01-01 718 500 kr. Avtalet gäller till och med 2032-12-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 974 kvm, varav 6 842 kvm utgör lägenhetsyta och 132 kvm lokalyta. 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 |

Samtliga 96 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



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

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

|            |               |
|------------|---------------|
| Lokal      | Löptid t.o.m. |
| HT Cafe AB | 2025-03-14    |

Föreningen är redovisningsskyldig för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokalen.

Föreningen har 2017 erhållit 674 Kkr i 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

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

#### Styrelsens sammansättning

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Hussin Al Kazmi           | Ordförande |
| Göran Lindström           | Ledamot    |
| Andreas Nilsson           | Ledamot    |
| Mohammad Ala Ghoreishi    | Ledamot    |
| Pedro Denito              | Suppleant  |
| Murali Krishna Chaturvedi | Suppleant  |

Vid ordinarie föreningsstämma har Mattias Üre och Adrian Wulcan avgått som ledamöter samt Ozan Bozkurt och Christian Taheri har avgått som suppleanter.

#### Valberedning

Lul Dahir, Shahin Feiz, Christian Taheri

#### Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Ordinarie:

Per Andersson      Auktoriserad revisor      Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant:

Kim Nylund      Revisor      Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2018 Övervakningssystem
- 2018 Laddstolpar i garage
- 2021 Byggt ut med fler laddstolpar i garaget.
- 2021 Byggt en mer tillgänglig ramp i cykelförrådet
- 2022 Stamspolning
- 2022 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Avtal med leverantörer

|  |                   |
|--|-------------------|
| Teknisk förvaltning och fastighetskötsel | Nabo              |
| Ekonomisk förvaltning                    | Simpleko AB       |
| Underhåll hiss                           | Schindler hiss AB |
| Tv/bredband                              | Telia AB          |

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

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 år 2022 är en förlust. Resultatet är sämre än resultatet för år 2021 som var en vinst. Förändringen beror till stor del på att föreningen under 2021 hade högre intäkter då de fick en ersättning om 2 750 000 kr. Föreningen har även haft ökade kostnader under 2022 där det främst är reparationer och underhåll samt elkostnaderna som ökat.

Föreningens största kostnadsposter är tomträttsavgälden och fjärrvärmerna.

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 även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Under året har kostnader för el och värme ökat kostnaden för föreningen. Styrelsen har därför ägnat en stor del till att försöka hitta vägar att parera dessa kostnader. Detta kommer bli en utmaning då föreningen som många andra möter högre räntor för föreningens lån.

Under året har våra leverantörer haft årliga indexhöjningar på 7-8 %. Vi har genomfört OVK och stamspolning, tillsammans med en del hissproblematik så har vi även fått förändrade försäkringspremier.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 125 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 122 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

|                                       | 2022        | 2021        | 2020        | 2019        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                       | 6 241 780   | 5 646 854   | 6 032 424   | 6 031 650   |
| Resultat efter fin. poster            | -1 620 544  | 757 174     | -1 349 489  | -1 431 639  |
| Soliditet, %                          | 76          | 76          | 75          | 75          |
| Yttre fond                            | 992 774     | 787 514     | 582 254     | 376 994     |
| Taxeringsvärde                        | 236 770 000 | 182 187 000 | 182 187 000 | 182 187 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 6 842       | 6 842       | 6 842       | 6 842       |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 710         | 621         | 710         | 710         |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 9 571       | 9 804       | 10 242      | 10 474      |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 0,64        | 0,71        | 0,81        | 0,94        |
| Belåningsgrad, %                      | 23,34       | 23,75       | 24,60       | 24,95       |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2021-12-31         | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31         |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser              | 144 137 000        | -                             | -                        | 144 137 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 75 008 000         | -                             | -                        | 75 008 000         |
| Fond, yttre underhåll | 787 514            | -                             | 205 260                  | 992 774            |
| Balanserat resultat   | -4 678 892         | 757 174                       | -205 260                 | -4 126 977         |
| Årets resultat        | 757 174            | -757 174                      | -1 620 544               | -1 620 544         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>216 010 797</b> | <b>0</b>                      | <b>-1 620 544</b>        | <b>214 390 252</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 126 977        |
| Årets resultat      | -1 620 544        |
| Totalt              | <u>-5 747 522</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 205 260                  |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -157 312                 |
| Balanseras i ny räkning              | -5 795 470               |
|                                      | <u><u>-5 747 522</u></u> |

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

# Resultaträkning

|   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 6 241 780                  | 5 646 854                  |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 402 906                    | 2 798 370                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>6 644 686</b>           | <b>8 445 223</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 4-7 | -4 643 583                 | -3 774 204                 |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -545 755                   | -690 001                   |
| Personalkostnader                                 | 9   | -195 276                   | -279 443                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -2 456 064                 | -2 453 779                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-7 840 679</b>          | <b>-7 197 427</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-1 195 993</b>          | <b>1 247 796</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 94                         | 0                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -424 646                   | -490 622                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-424 552</b>            | <b>-490 622</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-1 620 544</b>          | <b>757 174</b>             |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-1 620 544</b>          | <b>757 174</b>             |

# Balansräkning

|   | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                    |                    |
| Byggnad och tomträtt                          | 10  | 279 930 549        | 282 381 129        |
| Maskiner, inventarier och installationer      | 11  | 18 747             | 24 231             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>279 949 296</b> | <b>282 405 360</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>279 949 296</b> | <b>282 405 360</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 105 141            | 237 385            |
| Övriga fordringar                             | 12  | 158 473            | 117 323            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13  | 397 365            | 501 760            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>660 979</b>     | <b>856 468</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 1 031 052          | 1 344 092          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 031 052</b>   | <b>1 344 092</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 692 031</b>   | <b>2 200 560</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>281 641 327</b> | <b>284 605 920</b> |

# Balansräkning

|  | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 219 145 000        | 219 145 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 992 774            | 787 514            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>220 137 774</b> | <b>219 932 514</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -4 126 977         | -4 678 892         |
| Årets resultat                               |     | -1 620 544         | 757 174            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-5 747 522</b>  | <b>-3 921 717</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>214 390 252</b> | <b>216 010 797</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 26 545 600         | 65 486 000         |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 100 000            | 100 000            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>26 645 600</b>  | <b>65 586 000</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 38 940 400         | 1 593 200          |
| Leverantörsskulder                           |     | 357 186            | 411 202            |
| Skatteskulder                                |     | 289 570            | 183 740            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 19 814             | 263                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 998 505            | 820 719            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>40 605 475</b>  | <b>3 009 123</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>281 641 327</b> | <b>284 605 920</b> |



## Kassaflödesanalys

|   | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>1 344 092</b>           | <b>1 090 606</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | -1 620 544                 | 757 174                    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Årets avskrivningar                                     | 2 456 064                  | 2 453 779                  |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>835 520</b>             | <b>3 210 953</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | 195 488                    | -98 946                    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | 249 152                    | 162 108                    |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>1 280 160</b>           | <b>3 274 116</b>           |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Årets investeringar                                     | 0                          | -27 430                    |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>                   | <b>-27 430</b>             |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -1 593 200                 | -2 993 200                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>-1 593 200</b>          | <b>-2 993 200</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 | <b>-313 040</b>            | <b>253 486</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     | <b>1 031 052</b>           | <b>1 344 092</b>           |

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf K2 Kista Torn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### 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 %   |

### 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.

### Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

| <b>Not 2, Nettoomsättning</b>             | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|---|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, lokaler                    | 291 420          | 253 388          |
| Hysesintäkter, p-platser                  | 488 999          | 546 715          |
| Årsavgifter, IT-kommunikation             | 253 440          | 253 440          |
| Årsavgifter, bostäder                     | 4 856 268        | 4 246 758        |
| Årsavgifter, varmvatten efter förbrukning | 157 686          | 141 766          |
| Övriga intäkter                           | 193 967          | 204 787          |
| <b>Summa</b>                              | <b>6 241 780</b> | <b>5 646 854</b> |

| <b>Not 3, Övriga rörelseintäkter</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>      |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| Ersättning Borätt                    | 0              | 2 750 000        |
| Försäkringsersättning                | 390 744        | 39 354           |
| Övriga intäkter                      | 12 162         | 9 016            |
| <b>Summa</b>                         | <b>402 906</b> | <b>2 798 370</b> |

| <b>Not 4, Fastighetsskötsel</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service          | 225 355        | 121 933        |
| Fastighetsskötsel               | 213 789        | 188 567        |
| Städning                        | 194 446        | 179 458        |
| Trädgårdsarbete                 | 2 506          | 9 134          |
| Övrigt                          | 46 673         | 31 452         |
| <b>Summa</b>                    | <b>682 768</b> | <b>530 544</b> |

| <b>Not 5, Reparationer och underhåll</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Försäkringsskador                        | 394 156        | 4 512          |
| Reparationer                             | 351 145        | 478 380        |
| Underhåll                                | 157 312        | 0              |
| <b>Summa</b>                             | <b>902 614</b> | <b>482 892</b> |

| <b>Not 6, Taxebundna kostnader</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel                       | 534 623          | 329 415          |
| Sophämtning                        | 125 598          | 107 740          |
| Uppvärmning                        | 859 892          | 906 310          |
| Vatten                             | 119 095          | 119 271          |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 639 208</b> | <b>1 462 736</b> |

| <b>Not 7, Övriga driftskostnader</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar               | 121 231          | 108 831          |
| Fastighetsskatt                      | 197 700          | 91 870           |
| Kabel-tv/Bredband                    | 262 414          | 260 202          |
| Självrisker                          | 9 600            | 9 500            |
| Tomträttsavgälder                    | 814 800          | 814 800          |
| Övrigt                               | 13 248           | 12 828           |
| <b>Summa</b>                         | <b>1 418 993</b> | <b>1 298 031</b> |

| <b>Not 8, Övriga externa kostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning                  | 120 800        | 119 595        |
| Förbrukningsmaterial                   | 7 087          | 39 218         |
| Gemensamhetsanläggning                 | 314 435        | 260 057        |
| Juridiska kostnader                    | 0              | 96 206         |
| Konsultkostnader                       | 1 962          | 3 749          |
| Revisionsarvoden                       | 32 876         | 35 740         |
| Övriga förvaltningskostnader           | 68 596         | 135 436        |
| <b>Summa</b>                           | <b>545 755</b> | <b>690 001</b> |

| <b>Not 9, Personalkostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Lön                             | 4 400          | 5 625          |
| Sociala avgifter                | 45 976         | 65 895         |
| Styrelsearvoden                 | 144 900        | 207 923        |
| <b>Summa</b>                    | <b>195 276</b> | <b>279 443</b> |

| <b>Not 10, Byggnad och tomträtt</b>                     | <b>2022-12-31</b>         | <b>2021-12-31</b>         |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>           | 295 250 000               | 295 250 000               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>           | <u>295 250 000</u>        | <u>295 250 000</u>        |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>                 | -12 868 871               | -10 418 291               |
| Årets avskrivning                                       | -2 450 580                | -2 450 580                |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                 | <u>-15 319 451</u>        | <u>-12 868 871</u>        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                   | <u><u>279 930 549</u></u> | <u><u>282 381 129</u></u> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                           |                           |
| Taxeringsvärde byggnad                                  | 189 000 000               | 132 600 000               |
| Taxeringsvärde mark                                     | 47 770 000                | 49 587 000                |
| <b>Summa</b>  | <b>236 770 000</b>        | <b>182 187 000</b>        |
| <b>Not 11, Maskiner, inventarier och installationer</b> | <b>2022-12-31</b>         | <b>2021-12-31</b>         |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>           | 27 430                    | 0                         |
| Inköp   | 0                         | 54 860                    |
| Ersättning Naturvårdsverket                             | 0                         | -27 430                   |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>           | <u>27 430</u>             | <u>27 430</u>             |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>                 | -3 199                    | 0                         |
| Avskrivningar   | -5 484                    | -3 199                    |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                 | <u>-8 683</u>             | <u>-3 199</u>             |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                   | <u><u>18 747</u></u>      | <u><u>24 231</u></u>      |

| <b>Not 12, Övriga fordringar</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattefordringar                 | 0                 | 850               |
| Skattekonto                      | 92 792            | 93 107            |
| Övriga fordringar                | 65 681            | 23 366            |
| <b>Summa</b>                     | <b>158 473</b>    | <b>117 323</b>    |

| <b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier  | 40 472            | 39 289            |
| Förvaltning   | 28 846            | 27 303            |
| Kabel-tv/Bredband   | 43 742            | 43 742            |
| Tomträtt  | 179 625           | 203 700           |
| Varmvattenintäkter  | 28 012            | 55 328            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 76 668            | 132 398           |
| <b>Summa</b>  | <b>397 365</b>    | <b>501 760</b>    |

| <b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b> | Villkorsändringsdag | Räntesats  | Skuld             | Skuld             |
|--|---------------------|------------|-------------------|-------------------|
|  |                     | 2022-12-31 | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
| Stadshypotek AB                            | 2025-12-01          | 0,78 %     | 27 093 200        | 27 640 800        |
| Stadshypotek AB                            | 2023-12-01          | 0,60 %     | 13 324 000        | 13 672 000        |
| Stadshypotek AB                            | 2023-09-30          | 0,60 %     | 13 234 400        | 13 583 200        |
| Stadshypotet AB                            | 2023-09-30          | 0,40 %     | 11 834 400        | 12 183 200        |
| <b>Summa</b>                               |                     |            | <b>65 486 000</b> | <b>67 079 200</b> |
| <i>Varav kortfristig del</i>               |                     |            | <i>38 940 400</i> | <i>1 593 200</i>  |

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| <b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode                                    | 29 000            | 29 000            |
| El  | 58 304            | 38 303            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                 | 506 776           | 501 684           |
| Styrelsearvoden inkl sociala avgifter                       | 190 428           | 0                 |
| Uppvärmning   | 129 143           | 133 165           |
| Utgiftsräntor   | 24 273            | 26 002            |
| Vatten  | 29 247            | 24 268            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 31 334            | 68 297            |
| <b>Summa</b>  | <b>998 505</b>    | <b>820 719</b>    |

| <b>Not 16, Ställda säkerheter</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning              | 76 200 000        | 76 200 000        |
| <b>Summa</b>                      | <b>76 200 000</b> | <b>76 200 000</b> |

Stockholm den dag som framgår av min  
elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Hussin Al Kazmi  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Göran Lindström  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Andreas Nilsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Mohammad Ala Ghoreishi  
Ledamot

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

\_\_\_\_\_  
Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Bostadsrättsförening K2 Kista Torn, 769626-8437 - Ej undertecknad årsredovisning  
2022**



Unikt dokument-id:

**dba95aee-2604-4ea5-b0bb-4d6843eb3831**

Dokumentets fingeravtryck:

1d489215207821450e9a940eb4dc1a2670bad89477bea98b6c613e72a74985682d769b3f5e1edee4f13  
ff22696b77e55cbe328d40c4316e5e504271c4c55655f

## Undertecknare

|  |   |
|--|---|
|  <b>Mohammad Ala Ghoreishi</b><br>E-post: ala_thealmighty@hotmail.com<br>Enhet: Chrome 114.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)<br>IP nummer: 2.248.54.165            | Undertecknad med BankID:<br>MOHAMMAD ALA GHOREISHI<br>(19790923****)<br><br>Betrodd tidsstämpel:<br>2023-06-15 07:09:44 UTC |
|  <b>Andreas Nilsson</b><br>E-post: andreas.nilsson@brfk2kistatorn.se<br>Enhet: Safari 16.5 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)<br>IP nummer: 217.151.193.103        | Undertecknad med BankID: ANDREAS<br>NILSSON (19810830****)<br><br>Betrodd tidsstämpel:<br>2023-06-15 07:14:59 UTC           |
|  <b>Hussin Al Kazmi</b><br>E-post: hussin.al.kazmi@brfk2kistatorn.se<br>Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Android 13<br>(smartphone)<br>IP nummer: 90.129.205.56 | Undertecknad med BankID: HUSSIN<br>AL KAZMI (19880914****)<br><br>Betrodd tidsstämpel:<br>2023-06-15 07:45:38 UTC           |
|  <b>Göran Lindström</b><br>E-post: goran.lindstrom@brfk2kistatorn.se<br>Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Windows 10.0<br>(desktop)<br>IP nummer: 89.233.234.202 | Undertecknad med BankID: Göran<br>Lindström (19570907****)<br><br>Betrodd tidsstämpel:<br>2023-06-15 13:08:31 UTC           |





## Undertecknare



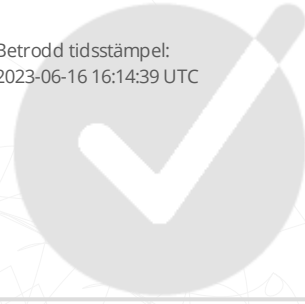
**Per Andersson**

E-post: per.andersson@pwc.com

Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP nummer: 84.17.219.58

Betrodd tidsstämpel:  
2023-06-16 16:14:39 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2023-06-16 16:14:39 UTC**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2023-06-16 16:14:39 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Per Andersson (per.andersson@pwc.com)  
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-16 16:11:13 UTC

Dokumentet laddades ner av Per Andersson (per.andersson@pwc.com)  
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-16 16:10:59 UTC

Dokumentet öppnades av Per Andersson (per.andersson@pwc.com)  
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-15 13:08:39 UTC

Dokumentet skickades till Per Andersson (per.andersson@pwc.com)  
Enhet: ()

2023-06-15 13:08:31 UTC

Dokumentet signerades av Göran Lindström (goran.lindstrom@brfk2kistatorn.se)  
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 89.233.234.202 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2023-06-15 13:08:26 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Göran Lindström  
(goran.lindstrom@brfk2kistatorn.se)  
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 89.233.234.202 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2023-06-15 13:07:27 UTC

Dokumentet öppnades av Göran Lindström (goran.lindstrom@brfk2kistatorn.se)  
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 89.233.234.202 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2023-06-15 12:58:03 UTC

Dokumentet kommenterades av Mohammad Ala Ghoreishi  
(ala\_thealmighty@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 2.248.54.165 - IP Plats: Stockholm, Sweden  
Kommentar: Hej! Vi har nu alla signerat. Vad händer nu?

2023-06-15 07:45:38 UTC

Dokumentet signerades av Hussin Al Kazmi (hussin.al.kazmi@brfk2kistatorn.se)  
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Android 13 (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.205.56 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-15 07:45:33 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Hussin Al Kazmi  
(hussin.al.kazmi@brfk2kistatorn.se)  
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Android 13 (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.205.56 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-15 07:45:05 UTC

Dokumentet lästes igenom av Hussin Al Kazmi  
(hussin.al.kazmi@brfk2kistatorn.se)  
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Android 13 (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.205.56 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-15 07:40:25 UTC

Dokumentet öppnades av Hussin Al Kazmi (hussin.al.kazmi@brfk2kistatorn.se)  
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Android 13 (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.205.56 - IP Plats: Stockholm, Sweden



2023-06-15 07:14:59 UTC Dokumentet signerades av Andreas Nilsson (andreas.nilsson@brfk2kistatorn.se)  
Enhet: Safari 16.5 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 217.151.193.103 - IP Plats: Järfälla Municipality, Sweden

2023-06-15 07:14:53 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Andreas Nilsson (andreas.nilsson@brfk2kistatorn.se)  
Enhet: Safari 16.5 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 217.151.193.103 - IP Plats: Järfälla Municipality, Sweden

2023-06-15 07:14:03 UTC Dokumentet öppnades av Andreas Nilsson (andreas.nilsson@brfk2kistatorn.se)  
Enhet: Safari 16.5 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 217.151.193.103 - IP Plats: Järfälla Municipality, Sweden

2023-06-15 07:09:44 UTC Dokumentet signerades av Mohammad Ala Ghoreishi (ala\_thealmighty@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 2.248.54.165 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-15 07:09:38 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Mohammad Ala Ghoreishi (ala\_thealmighty@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 2.248.54.165 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-15 07:09:22 UTC Dokumentet lästes igenom av Mohammad Ala Ghoreishi (ala\_thealmighty@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 2.248.54.165 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-15 07:08:09 UTC Dokumentet öppnades av Mohammad Ala Ghoreishi (ala\_thealmighty@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 2.248.54.165 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-15 06:59:41 UTC Dokumentet skickades till Hussin Al Kazmi (hussin.al.kazmi@brfk2kistatorn.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 88.80.177.134

2023-06-15 06:59:40 UTC Dokumentet skickades till Göran Lindström (goran.lindstrom@brfk2kistatorn.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 88.80.177.134

2023-06-15 06:59:39 UTC Dokumentet skickades till Andreas Nilsson (andreas.nilsson@brfk2kistatorn.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 88.80.177.134

2023-06-15 06:59:38 UTC Dokumentet skickades till Mohammad Ala Ghoreishi (ala\_thealmighty@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 88.80.177.134

2023-06-15 06:59:36 UTC Dokumentet förseglades av Ann-Charlotte Henningsson (ann-charlotte.henningsson@simpleko.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 88.80.177.134

2023-06-15 06:53:34 UTC Dokumentet skapades av Ann-Charlotte Henningsson (ann-charlotte.henningsson@simpleko.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 88.80.177.134

