

Årsredovisning 2025

Brf Kista Torn

769625-2175



 rkv8w3mp-g-By08D2Xp-x

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf 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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning och debitering (IMD) avseende el laddstolpar och varmvatten. Föreningen är frivilligt momsregistrerat 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.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Danmark 6, vilken förvärvades 2014-11-10. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på 36 våningar innehållande 266 bostadsrätter och en lokal på adressen Borgarfjordsgatan 21A i Kista. Fastigheten färdigställdes 2015.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden som löper i 10-års perioder uppgår per 2025-12-31 till 1 960 900 kr.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brankontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta uppgår till 22 371 kvm, varav 20 631 kvm utgör lägenhetsyta, 81 kvm lokalyta och 1 659 kvm garageyta. Föreningen disponerar över 175 parkeringsplatser varav 12 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

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

<u>Lokal</u>	<u>Löptid t.o.m</u>
Bostäder i Kista AB	2027-07-31

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

Styrelsens sammansättning

Klas Palmér	Ordförande
Jordanis Abelas	Styrelseledamot
Ramona Moussally	Styrelseledamot
Reza Nouri	Styrelseledamot
Fawaz Al Gailani	Suppleant
Martin Botis	Suppleant
Mats Nilsson	Suppleant
Peter Mikael Ojala	Suppleant

Valberedning

Björn Lindh
Faryal Shakibi

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av Palmér, Klas Lennart i förening med en av ledamöterna

Revisorer

Peter Zetterling Auktoriserad revisor Företagarnas Revisionsbyrå i Uppsala

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2019 ● Installation av kameraövervakning
Installation av laddstolpar i garage
- 2020 ● Upprättande av underhållsplan
OVK, obligatorisk ventilationskontroll
- 2021 ● Installation av laddstolpar i garage
- 2022 ● Samtliga dörrar felsöktes av Axlås
Plantering av blommor i 36:an och inför entrén
Oljemålning 36:an
Upprustning av hissar och uppfächning av korridor och hisshall plan 0
- 2023 ● Byte av dagvattenrör
- 2024 ● Målning stolpar utanför entré 0:an och i målning väggar och dörra entré -2
Renovering av gejdrar på hissarna
Ny golvbeläggning och målning av väggar i samlingslokalen
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, påbörjades
Uppfrächning och komplettering av gästlägenheterna
- 2025 ● Upprustning av inredning hissar

Planerade underhåll

- 2026 ● Fortsatt uppdatera belysning till LED
Se över och komplettera möbler på takterrassen
Stamspolning avlopp
Utbyte utrustning för varmvattenavläsning
Uppfrächning utsidan hissar plan 0

Avtal med leverantörer

Banktjänst och lån	SEB
Drift av hemsidan	Simply Brf AB
Driftövervakning undercentraler	KTC online
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Elbilsladdning	Parkit
Elleverans	Fortum
Elnät	Ellevio
Hyra av dörrmattor	Elis
Hyra av varuautomat	Hälsolådan
Leverans av fjärrvärme	Stockholm Exergi
Mätning av varmvattenförbrukning	Brunata
Musiktjänst Lobbyn	Sundtrack your brand
Parkeringsbevakning	Securitas
Serviceavtal återvinning	Svenska servicestyrkan
Serviceavtal av sprinkleranläggning	BST
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss AB
Serviceavtal lås, dörrstängare och APTUS	Axlås
Serviceavtal reservkraft	Coromatic
Serviceavtal sopsug	Envac
Städavtal	Städhuset
Störningsjour	Säkerhet Ordningsbevakning SOB AB
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ga 1 samt Ga 2, med en andel på 73.5%.

Samfälligheten förvaltar föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Stockholm Danmark 7 (Brf K2 Kista Torn); GA:1 och GA:2, med en andel på 73.5%. GA:1, fördelningstal 73.5% Garage, gårds- och grönytor, entré och entrétorg, övernattningsrum, styrelserum, del av fasad samt tekniska anordningar. GA:2, fördelningstal 95,7 % Sprinklerundercentral samt reservkraftaggregat.

Väsentliga servitut

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde avgiften med 3,9 % från februari 2025 för att kompensera beräknade kostnadsökningar pga inflation. I februari satte vi om ett lån och sänkte då ränta på det.

Under året har styrelsen kontinuerligt följt föreningens ekonomiska utvecklingen. I december togs beslut att höja avgiften med 3 % från februari 2026, för att kompensera allmän kostnadsutvecklingen.

Årets resultat landade på - 5 499 028 kr, en lite förbättring jämfört med föregående året. I resultatet ingår avskrivningar, som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och inte påverkar likviditeten. Exklusive avskrivningar redovisar föreningen ett positivt resultat för 2025.

Tittar man på föreningens likviditetsöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaöde. I kassaödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsöde.

Förändringar i avtal

Då PowerMate sa upp vårt avtal för elbilsladdning, pga av ändrad inriktning, sökte vi en ny leverantör. Vi tecknade ett avtal med Parkit i slutet av året. De hade ett konkurrenskraftigt erbjudande i den förra upphandlingen.

Vi tecknade även ett nytt avtal med Hälsolådan som leverantör av varuautomaten. Tidigare leverantör misskötte sina åtagande vilket gjorde att automaten tidvis nästa var tom. Vi valde då att säga upp avtalet och tittade på alternativ. Hälsolådan tar inget betalt av föreningen för automaten, vilket tidigare leverantörer gjort.

Övriga uppgifter

Under året låg stort fokus på att fortsätta vår OVK. Ett fåtal restpunkter återstår som vi kommer fortsätta med under 2026. En annan sak vi la genomförde var en särskild besikning av ett antal punkter i fastigheten vi samlat inför att ansvarstiden i garantin upphörde vid årskiftet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 361 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 362 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

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

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	20 750 119	20 167 518	17 233 537	16 914 289
Resultat efter fin. poster	-5 499 028	-5 950 361	-9 128 476	-5 263 843
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	6 843 274	5 534 828	4 036 395	3 415 035
Taxeringsvärde	512 659 000	612 948 000	612 948 000	612 948 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	893	861	727	691
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	88,1	85,3	84,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 137	9 185	9 234	9 306
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 426	8 471	8 515	8 583
Sparande / kvm totalyta, kr	105	89	-60	113
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	32	33	47
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	108	102	93	86
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	22	18	14	11
Energikostnad / kvm totalyta, kr	165	152	139	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	3,78	3,82	1,45
Räntekänslighet (%)	10,23	10,67	12,71	13,48

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 497 020 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

Årets resultat är -5 499 028 kr, en förbättring jämfört med förra året. Rörelsresultatet är 617 994 kr jämfört med 1 234 064 kr förra året. Att det har minskat beror på att, efter ett par år med återhållet underhåll har styrelsen vidtagit eftersatta åtgärder under året, som bl.a. ÖVK och uppräschning av inredning i hissar. Trots detta redovisar vi ett positivt röresultat och summan av årets avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	345 291 000	-	-	345 291 000
Upplåtelseavgifter	359 965 000	-	-	359 965 000
Fond, yttre underhåll	5 534 828	-	1 308 446	6 843 274
Balanserat resultat	-33 571 749	-5 950 361	-1 308 446	-40 830 555
Årets resultat	-5 950 361	5 950 361	-5 499 028	-5 499 028
Eget kapital	671 268 719	0	-5 499 028	665 769 691

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-40 830 555
Årets resultat	-5 499 028
Totalt	-46 329 583

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 498 433
Att från yttre fond i anspråk ta	-122 530
Balanseras i ny räkning	-47 705 486
	-46 329 583

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	20 750 119	20 167 518
Övriga rörelseintäkter	3	227 099	366
Summa rörelseintäkter		20 977 218	20 167 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 327 422	-9 398 243
Övriga externa kostnader	9	-1 087 349	-1 490 213
Personalkostnader	10	-220 052	-291 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 724 400	-7 754 044
Summa rörelsekostnader		-20 359 223	-18 933 820
RÖRELSERESULTAT		617 994	1 234 064
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 343	-597
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-6 115 679	-7 183 828
Summa finansiella poster		-6 117 022	-7 184 425
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 499 028	-5 950 361
ÅRETS RESULTAT		-5 499 028	-5 950 361

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	853 116 855	860 803 983
Maskiner och inventarier	13	212 523	249 795
Summa materiella anläggningstillgångar		853 329 378	861 053 778
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		853 329 378	861 053 778
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 017 448	227 906
Övriga fordringar	14	53 395	182 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 459 701	1 363 408
Summa kortfristiga fordringar		2 530 544	1 773 897
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 197 879	1 755 684
Summa kassa och bank		1 197 879	1 755 684
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 728 423	3 529 581
SUMMA TILLGÅNGAR		857 057 801	864 583 359

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		705 256 000	705 256 000
Fond för yttre underhåll		6 843 274	5 534 828
Summa bundet eget kapital		712 099 274	710 790 828
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-40 830 555	-33 571 749
Årets resultat		-5 499 028	-5 950 361
Summa fritt eget kapital		-46 329 583	-39 522 109
SUMMA EGET KAPITAL		665 769 691	671 268 719
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	72 900 000	114 600 000
Övriga långfristiga skulder		62 376	62 376
Summa långfristiga skulder		72 962 376	114 662 376
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	115 600 000	74 900 000
Leverantörsskulder		132 618	914 683
Skatteskulder		3	184 890
Övriga kortfristiga skulder		176 478	223 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 416 635	2 429 307
Summa kortfristiga skulder		118 325 734	78 652 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		857 057 801	864 583 359

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	617 994	1 234 064
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	7 724 400	7 754 044
	8 342 394	8 988 108
Erhållen ränta	-1 343	-597
Erlagd ränta	-6 136 493	-7 207 849
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 204 558	1 779 662
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-756 647	-401 629
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 005 716	257 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten	442 196	1 635 603
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-557 804	635 603
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 755 684	1 120 080
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 197 879	1 755 684

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf 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 bredband, 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	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	17 643 088	16 904 824
Hysesintäkter, lokaler	308 172	261 396
Hysesintäkter garage	1 572 405	1 563 338
Hysesintäkter förråd	6 000	6 000
Hysesintäkter fastighetsskatt	29 970	26 316
Årsavgifter, bredband	293 664	360 962
Årsavgifter, Varmvattenförbrukning	499 295	504 460
Elförbrukning laddstolpar	90 016	187 052
Hysesintäkter, Bastu/festlokal/gästlägenhet	245 160	190 980
Övriga fakturerade kostnader	9 550	60 058
Övriga intäkter	1 900	0
Pant- och överlåtelseavgifter	15 110	52 675
Andrahandsuthyrning	35 789	49 457
Summa	20 750 119	20 167 518

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	2 225	-169
Övriga intäkter	72 505	535
Försäkringsersättning	152 369	0
Summa	227 099	366

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	2 225	-169
Fastighetsskötsel	261 045	0
Larm och bevakning	18 236	25 026
Städning	468 103	438 895
Teknisk fastighetsförvaltning	191 668	471 884
Besiktning och service	805 981	652 048
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	999 850	31 850
Parkeringsförvaltning	150	58 012
Yttre skötsel	1 499	4 474
Driftövervakning	40 364	40 312
Snöskottning	10 661	0
Övrigt	5 306	0
Entrémattor	47 768	45 884
Brandskydd	226 987	179 830
Fönsterputs	120 796	238 469
Summa	3 200 637	2 186 515

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	138 398	136 404
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	142 411	37 209
Löpande rep och underhåll lås och larm	109 602	126 622
Löpande rep och underhåll installationer	428 579	202 665
Löpande rep och underhåll hissar	196 766	57 921
Löpande rep och underhåll Garage och p-platser	122 774	12 847
Försäkringsskador	208 928	0
Summa	1 347 457	573 667

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	41 967	0
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	189 987
Planerat underhåll installationer	85 060	0
Summa	127 027	189 987

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	781 067	711 098
Uppvärmning	2 424 691	2 277 817
Vatten	488 197	405 862
Sophämtning	404 015	358 809
Summa	4 097 969	3 753 586

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	154 394	147 269
Tomträttsavgälder	1 960 900	1 960 900
Serviceavtal mättjänster	35 298	34 755
Kabel-TV	119 631	15 283
Bredband	147 519	366 801
Fastighetsskatt	136 590	169 480
Summa	2 554 332	2 694 488

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Hyra inventarier	11 125	12 080
Lokalhyra	25 306	54 634
Gemensamhetsanläggning	583 378	677 207
Förbrukningsinventarier	14 507	14 714
Förbrukningsmaterial	8 368	47 054
Övriga externa kostnader	-11 915	26 226
Juridiska kostnader	8 319	56 156
Befarade förluster avseende Eways självfaktura	0	124 605
Revisionsarvoden	41 093	39 720
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	23 869	31 824
Ekonomisk förvaltning	309 833	302 044
Pant- och överlåtelsekostnad	32 604	52 675
It-tjänster	29 101	24 547
Konsultkostnader	0	15 613
Bankkostnader	11 762	11 113
Summa	1 087 349	1 490 213

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	229 200
Sociala avgifter	43 652	62 119
Summa	220 052	291 319

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	6 111 444	7 182 194
Övriga räntekostnader	4 235	1 634
Summa	6 115 679	7 183 828

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	926 160 000	926 160 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	926 160 000	926 160 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-65 356 017	-57 668 889
Årets avskrivning	-7 687 128	-7 687 128
Utgående ackumulerad avskrivning	-73 043 145	-65 356 017
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	853 116 855	860 803 983
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	430 000 000	473 200 000
Taxeringsvärde mark	82 659 000	139 748 000
Summa	512 659 000	612 948 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	956 934	956 934
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	956 934	956 934
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-707 139	-640 223
Årets avskrivning	-37 272	-66 916
Utgående ackumulerad avskrivning	-744 411	-707 139
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	212 523	249 795

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 945	174 371
Skattefordringar	26 529	0
Momsfordran	24 921	0
Övriga fordringar	0	8 212
Summa	53 395	182 583

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	441 411	365 823
Fastighetsskötsel	71 194	0
Försäkringspremier	12 908	167 302
TV/Bredband	73 380	60 882
Tomträtt	490 225	490 225
Ekonomisk förvaltning	135 039	71 907
Varmvatten och El för laddstolpar	235 544	207 269
Summa	1 459 701	1 363 408

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2028-02-28	2,72 %	36 950 000	36 950 000
SEB	2026-02-28	3,61 %	41 200 000	41 200 000
SEB	2026-02-28	3,61 %	37 450 000	37 450 000
SEB	2027-06-28	2,34 %	36 450 000	36 950 000
SEB	2026-06-28	2,45 %	36 450 000	36 950 000
Summa			188 500 000	189 500 000
Varav kortfristig del			115 600 000	74 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 183 500 000 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	51 411	46 150
El	72 088	79 890
Uppvärmning	324 078	284 783
Vatten	51 677	44 696
Styrelsearvode	86 527	151 127
Renhållning	54 742	56 807
Sociala avgifter	27 187	47 484
Utgiftsräntor	56 180	76 994
Förutbetalda avgifter/hyror	1 656 245	1 605 376
Beräknat revisionsarvode	36 500	36 000
Summa	2 416 635	2 429 307

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

221 000 000

2024-12-31

221 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen kommer sätta om två lån i februari 2026 vilket beräknas ge en lägre räntekostnad. Vi överför vår ekonomiska förvaltning till Riksbyggen efter årskiftet 2026/2026. Efter en lång process med JM ang. föreningens kostnad för reparation av mittenhissen har vi enats med JM att de ersätter oss ekonomiskt för de kostnader vi haft.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Jordanis Abelas
Styrelseledamot

Klas Palmér
Ordförande

Ramona Moussally
Styrelseledamot

Reza Nouri
Styrelseledamot

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

Företagarnas Revisionsbyrå i Uppsala
Peter Zetterling
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 13:23

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 20.04.2026 16:25

DOCUMENT ID:

By08D2Xp-x

ENVELOPE ID:

rkv8w3mp-g-By08D2Xp-x

DOCUMENT NAME:

Brf Kista Torn, 769625-2175 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

22 pages

SHA-512:

97f7ced9433c34f10b9ea0df547bdc8f194cb6b5b0e9d3f
e29048427696152cb84d1c35ef4fba8f8784c13f12ba6d7
2667969c2757a52255a99a3a7f3845e3ad

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. Klas Lennart Palmér klas.palmer@brfkistatorn.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 16:26 20.04.2026 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.44.2
2. JORDANIS ABELAS j.abelas@protonmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 16:27 20.04.2026 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.75.112
3. Reza Nouri reza@nouri.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 16:52 20.04.2026 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 89.46.10.166
4. RAMONA MOUSSALLY ramona81@hotmail.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:37 20.04.2026 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.169.129
5. PETER ZETTERLING peze@fbrevision.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 13:23 21.04.2026 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.192.217

* 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 Brf Kista Torn

Org.nr 769625-2175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kista Torn för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kista Torn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den datum enligt den digitala signeringen

Företagarnas Revisionsbyrå i Uppsala AB

Peter Zetterling
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 13:23

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 20.04.2026 16:25

DOCUMENT ID:

Sk_LPhmpZe

ENVELOPE ID:

rkDIPnXpWI-Sk_LPhmpZe

DOCUMENT NAME:

1980 Revisionsberättelse 20251231 för signering.pdf
3 pages

SHA-512:

e837d04cfbc0e53366a13079971a033e43b0b148b1d6e
49b2a5c2224bc3f366e35131dfdb921f01d8dbff3401dde
e89b3df8d3d7d4bf6660211017120fae944d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER ZETTERLING	Signed	21.04.2026 13:23	eID	Swedish BankID
peze@fbrevision.se	Authenticated	21.04.2026 09:53	Low	IP: 194.103.192.217

* 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



PAES
sealed