

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Kistaterrassen  
Org nr: 7696294599





---

# Innehållsförteckning

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning.....        | 6 |
| Balansräkning.....          | 7 |
| Noter.....                  | 9 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kistaterrassen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-01.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 27% till 34%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 348% till 340%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 804 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 536 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Vatnajökkel 5 i Stockholms Kommun. På fastigheten finns 11 byggnader med 111 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adress är Heklagatan 55-85 samt 58-68 i Kista. Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i tio år t.om. 2023-07-01 med en årlig avgäld på 388 700 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

| Lägenhetsfördelning | Antal |
|---------------------|-------|
| 1 rum och kök       | 54    |
| 2 rum och kök       | 57    |

| Dessutom tillkommer | Antal |
|---------------------|-------|
| Antal p-platser     | 46    |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 7 897 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 4 183 m <sup>2</sup> |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 133 000 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 106 000 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



## Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör              | Avtal                 |
|-------------------------|-----------------------|
| Riksbyggen              | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen              | Teknisk förvaltning   |
| Riksbyggen              | Fastighetsskötsel     |
| Folksam                 | Fastighetsförsäkring  |
| Vattenfall/Ellevio      | El och elnät          |
| Stockholm vatten        | Sophämtning           |
| Stockholm vatten        | Vatten                |
| Genex AB                | Snöröjning            |
| Ellevio                 | Elnät                 |
| Svenska Störningsjouren | Störningsärenden      |

Föreningen ingår i Kistahöjdens samfällighetsförening. Där gemensamhetsanläggningarna Vatnajökel GA:1 och Vatnajökel GA:2 ingår. I Vatnajökel GA:1 som bland annat omfattar kvartersgator inkl gatubelysning, gångvägar, vatten- spillvatten- och dagvattenledningar, brandvattenledning inkl vattenposter, grönområden och gemensamma parkeringsplatser är fem fastigheter delägare och föreningens andelstal är 36%. I Vatnajökel GA:2 som omfattar bl.a. en lekplats och sex st. miljöstationer är åtta fastigheter/tomträtter delägare och även här är föreningens andelstal 36 %. Kostnaderna för dessa anläggningars utförande och drift fördelas mellan deltagande fastigheter/tomträtter enligt andelstalet.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 62 tkr.

**Underhållsplan:** Föreningen har ännu inte upprättat någon underhållsplan.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag    | Utsedd av |
|---------------------|------------|-----------|
| Ali Gharaee         | Ordförande | Stämman   |
| Simona Tentea       | Ledamot    | Stämman   |
| Orhan Imer          | Ledamot    | Stämman   |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag    | Utsedd av |
| Semih Ergün         | Suppleant  | Stämman   |
| Carmen Goncalves    | Suppleant  | Stämman   |
| Mert Uludag         | Suppleant  | Stämman   |

### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer           | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Revideco AB, Robert Lundström | Auktoriserad revisor | 2023                          |
| Valberedning                  | Uppdrag              | Utsedd av                     |
| Joakim Hagelin                | Sammanställande      | Stämman                       |
| Patrik Johansson              |                      | Stämman                       |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 145 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 143 personer.

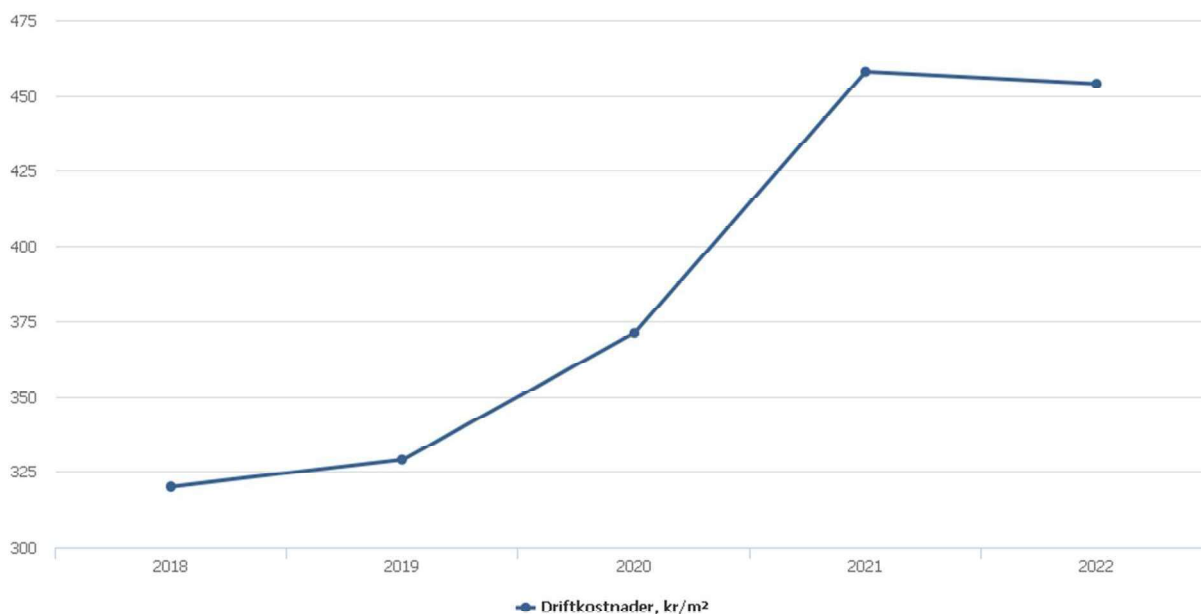
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 2023-01-01. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 769 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    |
|--------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                                  | 3 427   | 3 438   | 3 438   | 3 374   | 3 368   |
| Årets resultat                                   | -1 267  | -2 235  | -993    | -721    | -602    |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 55      | 55      | 54      | 51      | 51      |
| Balansomslutning                                 | 215 663 | 217 002 | 219 052 | 220 844 | 222 324 |
| Soliditet %                                      | 79      | 79      | 80      | 79      | 79      |
| Likviditet %                                     | 34      | 27      | 32      | 265     | 541     |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 454     | 458     | 371     | 329     | 320     |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 10 482  | 10 510  | 10 537  | 10 744  | 10 951  |



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                | Bundet             |                | Fritt               |                   |
|----------------------------------|--------------------|----------------|---------------------|-------------------|
|                                  | Medlemsinsatser    | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat    |
| Belopp vid årets början          | 176 905 000        | 643 736        | -3 225 490          | -2 235 172        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut |                    |                | -2 235 172          | 2 235 172         |
| Reservering underhållsfond       |                    | 230 896        | -230 896            |                   |
| Årets resultat                   |                    |                |                     | -1 267 477        |
| <b>Vid årets slut</b>            | <b>176 905 000</b> | <b>874 632</b> | <b>-5 691 558</b>   | <b>-1 267 477</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | -5 460 662        |
| Årets resultat                        | -1 267 477        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -230 896          |
| <b>Summa</b>                          | <b>-6 959 035</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 6 959 035**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 3 436 526                | 3 438 036                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 79 840                   | 73 900                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>3 516 366</b>         | <b>3 511 936</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -1 897 771               | -1 916 158               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -486 049                 | -1 418 379               |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -190 428                 | -147 305                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -1 803 647               | -1 803 647               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-4 377 895</b>        | <b>-5 285 489</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-861 529</b>          | <b>-1 773 553</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |       | 20 863                   | 87                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 7 | -426 811                 | -461 706                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-405 948</b>          | <b>-461 619</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>-1 267 477</b>        | <b>-2 235 172</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-1 267 477</b>        | <b>-2 235 172</b>        |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 211 841 719        | 213 645 366        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>211 841 719</b> | <b>213 645 366</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andelar i koncernföretag                       |        | 50 000             | 50 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>50 000</b>      | <b>50 000</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>211 891 719</b> | <b>213 695 366</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 9  | 179                | 120                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 10 | 185 925            | 156 584            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>186 104</b>     | <b>156 704</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 11 | 3 584 985          | 3 149 586          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>3 584 985</b>   | <b>3 149 586</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 771 089</b>   | <b>3 306 290</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>215 662 808</b> | <b>217 001 656</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                             |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                                                         |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                                  |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                                             |        | 176 905 000        | 176 905 000        |
| Fond för yttre underhåll                                                    |        | 874 632            | 643 736            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                                            |        | <b>177 779 632</b> | <b>177 548 736</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                                   |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                                                         |        | -5 691 558         | -3 225 490         |
| Årets resultat                                                              |        | -1 267 477         | -2 235 172         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                                             |        | <b>-6 959 035</b>  | <b>-5 460 662</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                                   |        | <b>170 820 597</b> | <b>172 088 074</b> |
| <b>SKULDER</b>                                                              |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                                 |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut                                          | Not 12 | 33 756 450         | 32 460 086         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                           |        | <b>33 756 450</b>  | <b>32 460 086</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                                 |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut<br>(inkl nästa års omförhandling av lån) | Not 12 | 10 090 762         | 11 502 150         |
| Leverantörsskulder                                                          |        | 189 097            | 283 857            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                | Not 13 | 805 902            | 667 489            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                           |        | <b>11 085 761</b>  | <b>12 453 496</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                                       |        | <b>215 662 808</b> | <b>217 001 656</b> |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 3 217 236                | 3 217 236                |
| Hyrer, p-platser                      | 220 800                  | 220 800                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -1 510                   | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>3 436 526</b>         | <b>3 438 036</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                 | 31 059                   | 16 898                   |
| Övriga rörelseintäkter              | 48 781                   | 57 002                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>79 840</b>            | <b>73 900</b>            |

**Not 4 Driftskostnader**

|                              | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01</b><br><b>2021-12-31</b> |
|------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Reparationer                 | -61 906                                | -272 663                               |
| Tomträttsavgäld              | -388 700                               | -388 700                               |
| Samfällighetsavgifter        | -161 298                               | -198 520                               |
| Försäkringspremier           | -67 737                                | -49 246                                |
| Serviceavtal                 | -6 250                                 | 0                                      |
| Obligatoriska besiktningar   | 0                                      | -2 423                                 |
| Bevakningskostnader          | -12 981                                | -10 443                                |
| Snö- och halkbekämpning      | -33 126                                | -42 563                                |
| Förbrukningsinventarier      | -31 320                                | -1 413                                 |
| Vatten                       | -161 630                               | -148 761                               |
| Fastighetsel                 | -793 588                               | -583 586                               |
| Sophantering och återvinning | -52 252                                | -49 590                                |
| Förvaltningsarvode drift     | -126 984                               | -168 250                               |
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>-1 897 771</b>                      | <b>-1 916 158</b>                      |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01</b><br><b>2021-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -297 621                               | -275 704                               |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -29 000                                | -20 375                                |
| Övriga försäljningskostnader               | -18 469                                | -1 725                                 |
| Övriga förvaltningskostnader               | -1 126                                 | -16 797                                |
| Kreditupplysningar                         | -1 522                                 | -815                                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -34 916                                | -16 898                                |
| Telefon och porto                          | -7 215                                 | -6 660                                 |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -8 030                                 | -7 950                                 |
| Konsultarvoden                             | 0                                      | -358 844                               |
| Bankkostnader                              | -2 400                                 | -1 950                                 |
| Advokat och rättegångskostnader            | -14 000                                | -208 250                               |
| Övriga externa kostnader                   | -71 750                                | -502 411                               |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-486 049</b>                        | <b>-1 418 379</b>                      |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01</b><br><b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -144 900                               | -105 740                               |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                                      | -6 000                                 |
| Sociala kostnader                                     | -45 528                                | -35 565                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-190 428</b>                        | <b>-147 305</b>                        |

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01</b><br><b>2021-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -426 811                               | -461 706                               |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-426 811</b>                        | <b>-461 706</b>                        |

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|                                               | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 216 437 600        | 216 437 600        |
| Mark                                          | 6 226 000          | 6 226 000          |
|                                               | <b>222 663 600</b> | <b>222 663 600</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>222 663 600</b> | <b>222 663 600</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -9 018 234        | -7 214 588        |
|           | <b>-9 018 234</b> | <b>-7 214 588</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -1 803 647        | -1 803 647        |
|                             | <b>-1 803 647</b> | <b>-1 803 647</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <b>-10 821 881</b> | <b>-9 018 235</b> |
|--------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>211 841 719</b> | <b>213 645 365</b> |
|--------------------|--------------------|

**Varav**

|           |             |             |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 205 615 719 | 207 419 366 |
| Mark      | 6 226 000   | 6 226 000   |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 133 000 000 | 106 000 000 |
|----------|-------------|-------------|

**Totalt taxeringsvärde**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>133 000 000</b> | <b>106 000 000</b> |
|--------------------|--------------------|

*varav byggnader*

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <i>105 000 000</i> | <i>77 000 000</i> |
|--------------------|-------------------|

*varav mark*

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <i>28 000 000</i> | <i>29 000 000</i> |
|-------------------|-------------------|

**Not 9 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 179               | 120               |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>179</b>        | <b>120</b>        |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 77 898         | 0              |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 2 702          | 1 749          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 8 150          | 57 660         |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 97 175         | 97 175         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>185 925</b> | <b>156 584</b> |

**Not 11 Kassa och bank**

|                             | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto           | 3 584 985        | 3 149 586        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 584 985</b> | <b>3 149 586</b> |

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                      | 43 847 212        | 43 962 236        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -115 024          | -115 024          |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -9 975 738        | -11 387 126       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>33 756 450</b> | <b>32 460 086</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets<br>amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| SEB          | 0,93%      | 2025-01-28          | 10 752 150,00        | 0,00                    | 0,00                  | 10 752 150,00        |
| STADSHYPOTEK | 0,94%      | 2025-01-30          | 11 502 150,00        | 0,00                    | 0,00                  | 11 502 150,00        |
| SEB          | 1,17%      | 2025-04-28          | 11 502 150,00        | 0,00                    | 0,00                  | 11 502 150,00        |
| STADSHYPOTEK | 0,80%      | 2023-01-30          | 10 205 786,00        | 0,00                    | 115 024,00            | 10 090 762,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>43 962 236,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>115 024,00</b>     | <b>43 847 212,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Nästkommende räkenskapsår förfaller ett (1) lån till betalning varpå det redovisas som en kortfristig skuld enligt RevU-18. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte ska omsättas. Planerad amortering om 115 024 kr redovisas också som kortfristig skuld.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 33 684         | 21 712         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 73 400         | 38 874         |
| Upplupna driftkostnader                                   | 26 375         | 0              |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 17 605         | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 201 878        | 143 867        |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 29 614         | 24 565         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 14 184         | 13 006         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 17 800         | 17 500         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 105 152        | 67 052         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 125          | 77 906         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 285 085        | 263 007        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>805 902</b> | <b>667 489</b> |

**Not Ställda säkerheter****2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckningar

46 008 600

46 008 600

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Stockholm, datum enligt elektronisk signatur

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ali Gharaee

\_\_\_\_\_  
Simona Tentea

\_\_\_\_\_  
Orhan Imer

Vår revisionsberättelse har lämnats i enlighet med elektronisk signatur

\_\_\_\_\_  
Robert Lundström  
Auktoriserad revisor  
Revideco AB



# Verifikat

Transaktion 09222115557490998040

## Dokument

|                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>231565 Årsredovisning 2022 exkl bilagor</b><br>Huvuddokument<br>16 sidor<br><i>Startades 2023-04-17 15:24:37 CEST (+0200) av Alva Larsson (AL)</i><br><i>Färdigställt 2023-04-17 19:02:33 CEST (+0200)</i> | <b>Bilagor 2022</b><br>Bilaga 1<br>5 sidor<br>Sammanfogad med huvuddokumentet<br><i>Bifogad av Alva Larsson (AL)</i> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Initierare

|                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Alva Larsson (AL)</b><br>Riksbyggen<br><i>alva.larsson@riksbyggen.se</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------|

## Signerande parter

|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ali Gharaee (AG)</b><br><i>ali.gharaee@outlook.com</i><br><br><hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ali Gharaee"</i><br><i>Signerade 2023-04-17 16:38:11 CEST (+0200)</i> | <b>Simona Tentea (ST)</b><br><i>simona.tentea@gmail.com</i><br><br><hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Simona Elena Tentea"</i><br><i>Signerade 2023-04-17 16:21:33 CEST (+0200)</i>       |
| <b>Orhan Imer (OI)</b><br><i>orhan.imer123@gmail.com</i><br><br><hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Orhan Imer"</i><br><i>Signerade 2023-04-17 16:07:45 CEST (+0200)</i>  | <b>Robert Lundström (RL)</b><br><i>robert.lundstrom@revideco.se</i><br><br><hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT LUNDSTRÖM"</i><br><i>Signerade 2023-04-17 19:02:33 CEST (+0200)</i> |



# Verifikat

Transaktion 09222115557490998040

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kistaterrassen, org.nr 769629-4599

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kistaterrassen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Kistaterrassen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Stockholm, datum i enlighet med elektronisk signatur.

Robert Lundström  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2023 19:04

SENT BY OWNER:

David Beidestam · 17.04.2023 18:05

DOCUMENT ID:

Hk\_IAJjG3

ENVELOPE ID:

SyvU0ysM3-Hk\_IAJjG3

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERÄTTELSE - Brf Kistaterrassen.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. ROBERT LUNDSTRÖM          |  Signed | 17.04.2023 19:04 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1960/12/14) |
| robert.lundstrom@revideco.se | Authenticated                                                                            | 17.04.2023 19:03 | Low    | IP: 46.194.64.127                |

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

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# BRF Kistaterrassen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Kistaterrassen i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

