

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Kistaterrassen
Org nr: 7696294599





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kistaterrassen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 34% till 359%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 804 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 623 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen behöver se över sina intäkter och kostnader där det i dagsläget har högre kostnader än de intäkter som de får in.

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 Försäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	54
2 rum och kök	57

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	46

Total tomtarea	7 897 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 183 m ²
Total bostadsarea	4 183 m ²
Årets taxeringsvärde	133 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	133 000 000 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	Fastighetsförvaltning
Folksam	Fastighetsförsäkring
Vattenfall	El
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 111 tkr och planerat underhåll för 206 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens senaste uppdaterade underhållsplan är från 2023.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilation, filterbyte	205 938

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



Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ali Gharaee	Ordförande	2024
Simona Tentea	Sekreterare	2024
Orhan Imer	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mert Uludag	Suppleant	2024
Niki Homand	Suppleant	2024
PatriK Johansson	Suppleant	2024
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revideco AB, Robert Lundström	Auktoriserad revisor	2024
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Hagelin	Sammanställande	2024
Carmen Congalves		2024

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 143 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 144 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 836 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

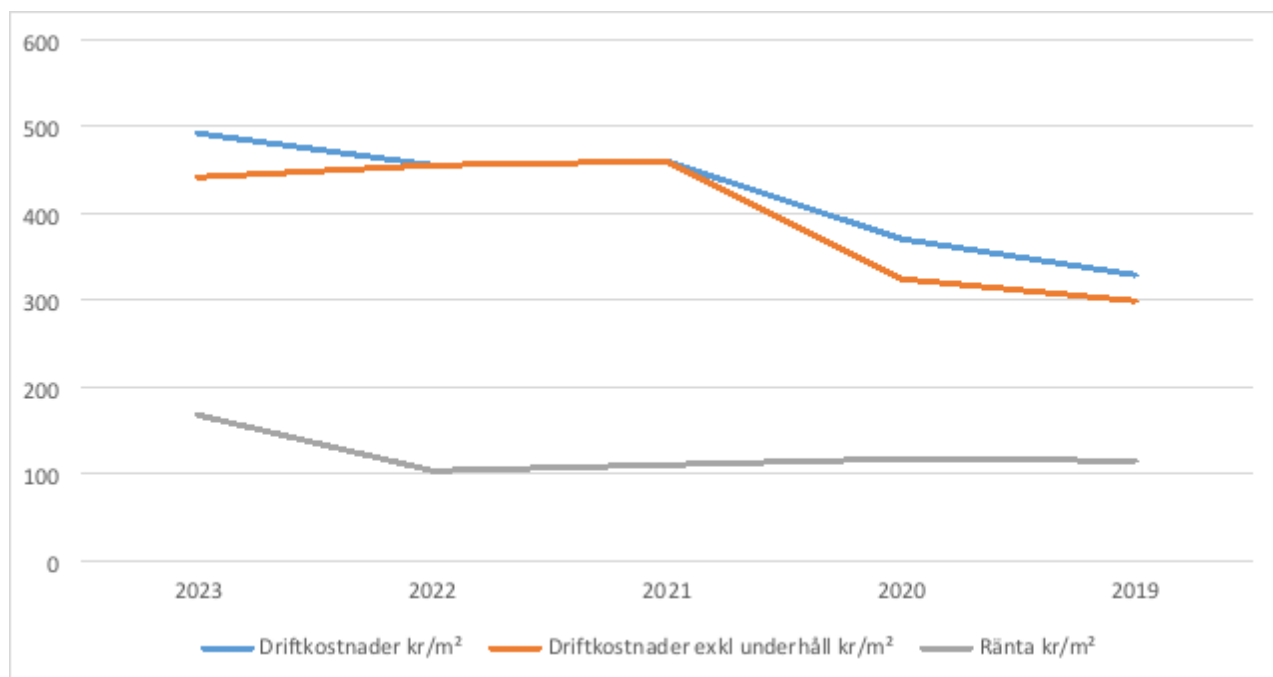


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 731	3 437	3 438	3 438	3 374
Resultat efter finansiella poster*	-1 318	-1 267	-2 235	-993	-721
Soliditet %*	79	79	79	80	79
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	91	92	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	836	769	769	769	754
Driftkostnader kr/kvm	491	454	458	371	329
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	442	454	458	324	299
Energikostnad kr/kvm*	191	228	175	97	113
Sparande kr/kvm*	165	128	-103	240	289
Ränta kr/kvm	167	102	110	116	114
Skuldsättning kr/kvm*	10 455	10 482	10 510	10 537	10 744
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 455	10 482	10 510	10 537	10 744
Räntekänslighet %*	12,5	13,6	13,7	13,7	14,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	176 905 000	0	0	874 632	-5 691 558	-1 267 477
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 267 477	1 267 477
Reservering underhållsfond				638 000	-638 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-205 938	205 938	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 180 230
Vid årets slut	176 905 000	0	0	1 306 694	-7 391 097	-1 180 230

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 959 035
Årets resultat	-1 180 230
Årets fondreservering enligt stadgarna	-638 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	205 938
Summa	-8 571 327

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 571 327**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 731 007	3 436 526
Övriga rörelseintäkter	Not 3	241 317	79 840
Summa rörelseintäkter		3 972 324	3 516 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 053 758	-1 897 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-424 605	-486 049
Personalkostnader	Not 6	-206 841	-190 428
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 803 647	-1 803 647
Summa rörelsekostnader		-4 488 851	-4 377 895
Rörelseresultat		-516 527	-861 529
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 009	20 863
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-699 712	-426 811
Summa finansiella poster		-663 703	-405 948
Resultat efter finansiella poster		-1 180 230	-1 267 477
Årets resultat		-1 180 230	-1 267 477



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	210 038 073	211 841 719
Summa materiella anläggningstillgångar		210 038 073	211 841 719
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		210 088 073	211 891 719
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 9	1 154	179
Övriga fordringar		222 400	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	235 952	185 925
Summa kortfristiga fordringar		459 506	186 104
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 932 498	3 584 985
Summa kassa och bank		1 932 498	3 584 985
Summa omsättningstillgångar		4 392 003	3 771 089
Summa tillgångar		214 480 076	215 662 808



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		176 905 000	176 905 000
Fond för yttre underhåll		1 306 694	874 632
Summa bundet eget kapital		178 211 694	177 779 632
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 391 097	-5 691 558
Årets resultat		-1 180 230	-1 267 477
Summa fritt eget kapital		-8 571 327	-6 959 035
Summa eget kapital		169 640 367	170 820 597
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	43 617 164	33 756 450
Summa långfristiga skulder		43 617 164	33 756 450
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		115 024	10 090 762
Leverantörsskulder		421 381	189 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	686 140	805 902
Summa kortfristiga skulder		1 222 545	11 085 761
Summa eget kapital och skulder		214 480 076	215 662 808



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 180 230	-1 267 477
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 803 647	1 803 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	623 417	536 170
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-273 401	-29 400
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	112 522	43 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	462 537	550 422
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-115 024	-115 024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-115 024	-115 024
Årets kassaflöde	347 513	435 398
Likvidamedel vid årets början	3 584 984	3 149 586
Likvidamedel vid årets slut	3 932 498	3 584 984
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 496 020	3 217 236
Hyror, p-platser	235 428	220 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-441	-1 510
Summa nettoomsättning	3 731 007	3 436 526

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	62 033	31 059
Erhållna statliga bidrag	136 636	0
Övriga rörelseintäkter	42 648	48 781
Summa övriga rörelseintäkter	241 317	79 840

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-205 938	0
Reparationer	-111 186	-61 906
Tomträttsavgäld	-382 850	-388 700
Samfällighetsavgifter	-167 304	-161 298
Försäkringspremier	-77 898	-67 737
Serviceavtal	0	-6 250
Obligatoriska besiktningar	-77 236	0
Bevakningskostnader	-11 052	-12 981
Snö- och halkbekämpning	-55 314	-33 126
Förbrukningsinventarier	0	-31 320
Vatten	-199 017	-161 630
Fastighetsel	-598 110	-793 588
Sophantering och återvinning	-60 659	-52 252
Förvaltningsarvode drift	-107 196	-126 984
Summa driftskostnader	-2 053 758	-1 897 771

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-266 881	-297 621
IT-kostnader	-5 625	0
Arvode, yrkesrevisorer	-48 044	-29 000
Övriga försäljningskostnader	-7 095	-18 469
Övriga förvaltningskostnader	-20 093	-1 126
Kreditupplysningar	-1 859	-1 522
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 675	-34 916
Telefon och porto	-6 771	-7 215
Medlems- och föreningsavgifter	-8 150	-8 030
Bankkostnader	-4 162	-2 400
Advokat och rättegångskostnader	0	-14 000
Övriga externa kostnader	-31 250	-71 750
Summa övriga externa kostnader	-424 605	-486 049

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-157 500	-144 900
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-48 841	-45 528
Summa personalkostnader	-206 841	-190 428



Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-699 695	-426 811
Övriga räntekostnader	-17	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-699 712	-426 811

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	216 437 600	216 437 600
Mark	6 226 000	6 226 000
	222 663 600	222 663 600
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	222 663 600	222 663 600

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 821 881	-9 018 234
	-10 821 881	-9 018 234

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-1 803 647	-1 803 647
	-1 803 647	-1 803 647

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	203 812 073	205 615 719
Mark	6 226 000	6 226 000

Taxeringsvärden

Bostäder	133 000 000	133 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

varav mark

133 000 000	133 000 000
105 000 000	105 000 000
28 000 000	28 000 000

Not 9 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 154	179
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 154	179

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	12 701	0
Förutbetalda försäkringspremier	84 908	77 898
Förutbetalda driftkostnader	2 783	2 702
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 309	8 150
Förutbetald tomträttsavgäld	94 250	97 175
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235 952	185 925

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	1 932 498	3 584 985
Summa kassa och bank	1 932 498	3 584 985

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	43 732 188	43 847 212
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-115 024	-10 090 762
Långfristig skuld vid årets slut	43 617 164	33 756 450

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets 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	3,81%	2027-01-30	10 090 762,00	0,00	115 024,00	9 975 738,00
Summa			43 847 212,00	0,00	115 024,00	43 732 188,00

*Senast kända räntesatser

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 998	33 684
Upplupna räntekostnader	64 649	73 400
Upplupna driftkostnader	0	26 375
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 225	17 605
Upplupna elkostnader	89 723	201 878
Upplupna vattenavgifter	32 864	29 614
Upplupna kostnader för renhållning	14 435	14 184
Upplupna revisionsarvoden	33 500	17 800
Upplupna styrelsearvoden	117 752	105 152
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	294 977	285 085
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	686 140	805 902

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	46 008 600	46 008 600

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ali Gharaee
Styrelseordförande

Simona Tentea

Orhan Imer

Vår revisionsberättelse har lämnats i enlighet med elektronisk signatur

Robert Lundström
Auktoriserad revisor
Revideco AB



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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 skuldtyngd 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



Verifikat

Transaktion 09222115557516185080

Dokument

231565 Årsredovisning 2023
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-04-26 07:20:54 CEST (+0200) av Delal Saleh (DS)
Färdigställt 2024-04-29 17:24:26 CEST (+0200)

Initierare

Delal Saleh (DS)
Riksbyggen
delal.saleh@riksbyggen.se

Signerare

Ali Gharaee (AG)
ali.gharaee@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ali Gharaee"
Signerade 2024-04-29 11:25:36 CEST (+0200)

Orhan Imer (OI)
orhan.imer123@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Orhan Imer"
Signerade 2024-04-26 08:59:45 CEST (+0200)

Simona Tentea (ST)
simona.tentea@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Simona Elena Tentea"
Signerade 2024-04-29 11:59:36 CEST (+0200)

Robert Lundström (RL)
robert.lundstrom@revideco.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT LUNDSTRÖM"
Signerade 2024-04-29 17:24:26 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516185080

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>

