Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kistaterrassen
Org nr: 769629-4599

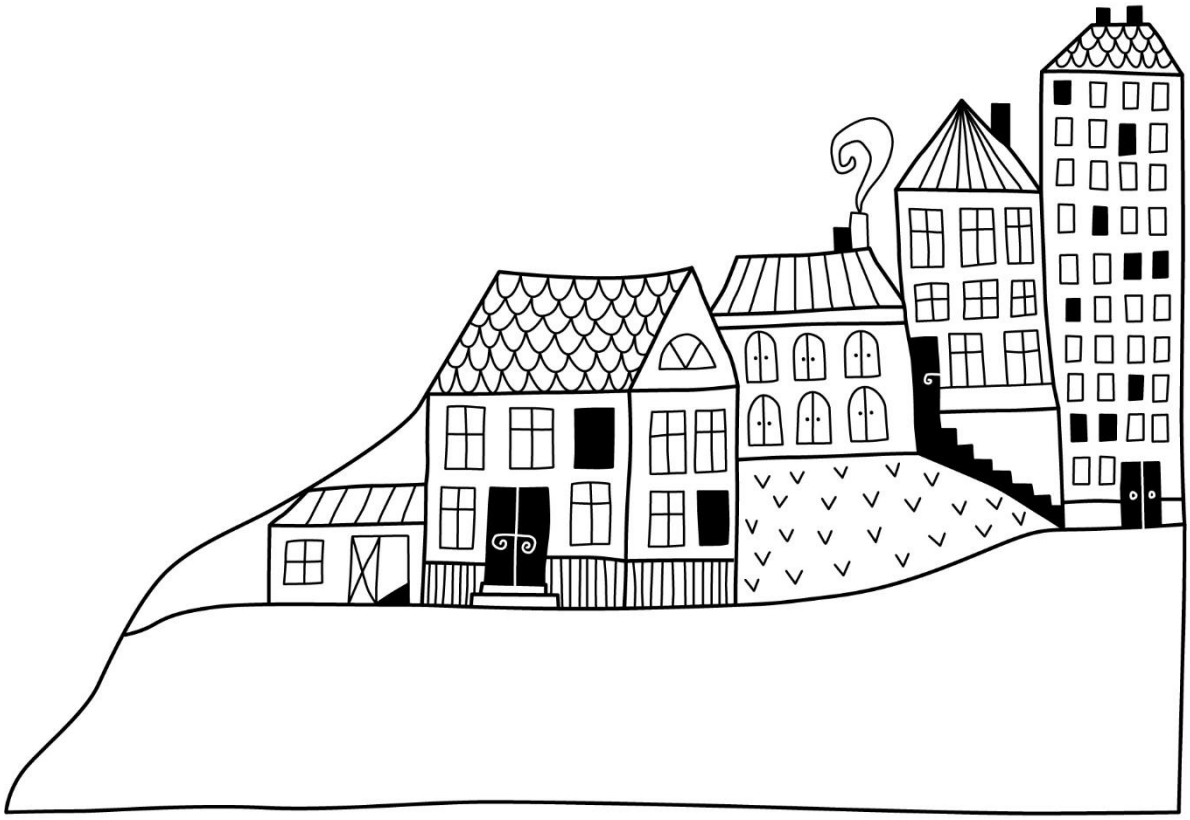
2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155575772638 37 Signerat EJ, VL, VR, MB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kistaterrassen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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. Nuvarande stadgar registrerades 2021-06-11.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 804 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 545 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Vatnajökel 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 avtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i tio år t.o.m. 2033-07-01 med en årlig avgäld på 377 000 kr.

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

Lägenhetsfördelning		**Dessutom tillkommer**	
Standard	**Antal**	**Användning**	**Antal**
1 rum och kök	54	Antal p-platser	46
2 rum och kök	57		

Total tomtarea	7 897 m²
Total bostadsarea	4 183 m²

Årets taxeringsvärde	104 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	133 000 000 kr

Dokument-ID 092221155557577263837 Signerat EJ, VL, VR, MB

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
BraHem FDS*	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Folksam	Fastighetsförsäkring
Vattenfall Kundservice	El
Stockholm vatten, Remondis Sweden	Sophämtning
Stockholm vatten	Vatten
BraHem FDS	Snöröjning, utemiljö, fastighetsskötsel
Ellevio	Elnät
Svenska Störningsjouren	Störningsärenden

**Riksbyggen ansvarade för teknisk förvaltning under 2025, och BraHem tar över från och med 2026.*

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 434 tkr och planerat underhåll för 90 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan daterad 2023-04-05 visar på ett underhållsbehov om 20 000 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 667 tkr (159 kr/m²). Enligt senaste underhållsplanen, med hänsyn till underhållsfond, har reservering (avsättning) till underhållsfonden för verksamhetsåret gjorts med 638 tkr (153 kr/m²). Underhållsbehovet på evig sikt uppgår till 1 273 tkr per år (304 kr/m²) och används som ett stöd vid bedömning av föreningens långsiktiga behov samt sätts i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvätt och kiselbehandling av loftgångar	90 015

Dokument-ID 092221155575772638337 Signerat EJ, VL, VR, MB

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Jansson	Ordförande	2027
Vivi-Ann Lindman	Sekreterare	2026
Veronica Rodriguez	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Israa Omran	Suppleant	2026
Sara Back	Suppleant	2026
Zeynep Süllü	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Madeleine Beijer, Revideco AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Orhan Imer	2026
Simona Tentea	2026

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 141 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 140 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 950 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Dokument-ID 092221155575772638 37 Signerat EJ, VL, VR, MB

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 438	3 959	3 793	3 468	3 455
Resultat efter finansiella poster	−1 259	−1 289	−1 180	−1 267	−2 235
Soliditet %	80	79	79	79	79
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	91	88	91	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	974	864	836	769	769
Energikostnad kr/kvm	186	178	191	228	175
Sparande kr/kvm	152	208	198	128	−103
Skuldsättning kr/kvm	9 788	10 427	10 455	10 482	10 510
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 788	10 427	10 455	10 482	10 510
Räntekänslighet %	10,0	12,1	12,5	13,6	13,7

** Tolkningen av vilka intäkter som ska redovisas som nettoomsättning har ändrats i enlighet med det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm. Jämförelsetalen har därför räknats om och omfattar nu även obligatoriska avgifter*

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.

Dokument-ID 092221155575772638 37 Signerat EJ, VL, VR, MB

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Under det gångna räkenskapsåret har bostadsrättsföreningen redovisat ett underskott i resultaträkningen. Årets negativa resultat uppgår till 1 258 784 kronor. Förlusten förklaras huvudsakligen av höga ränte- och underhållskostnader samt av avskrivningar kopplade till föreningens fastigheter.

Det är viktigt att notera att avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad och inte påverkar föreningens likviditet direkt. Föreningen har fortsatt en god betalningsförmåga och en i grunden stabil ekonomi.

Föreningens sparande uppgår till 152 kr/kvm, vilket understiger det långsiktiga underhållsbehovet beräknat på cirka 304 kr/kvm. Detta innebär att föreningen i nuläget inte fullt ut når upp till det långsiktiga sparandebehovet.

Samtidigt visar flerårsöversikten på en positiv utveckling i flera centrala nyckeltal, däribland minskad skuldsättning per kvm samt en lägre räntekänslighet. Detta bidrar till att stärka föreningens finansiella motståndskraft över tid.

Styrelsen följer utvecklingen noggrant och utvärderar löpande möjligheter till både intäktsökningar och kostnadseffektiviseringar, i syfte att stärka föreningens sparande och långsiktiga ekonomi.

Dokument-ID 092221155575772638 37 Signerat EJ, VL, VR, MB

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	176 905 000	1 589 529	−8 854 162	−1 289 106
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 289 106	1 289 106
Reservering underhållsfond		638 000	−638 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−90 015	90 015	
Årets resultat				−1 258 784
Vid årets slut	**176 905 000**	**2 137 514**	**−10 691 253**	**−1 258 784**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−10 143 268
Årets resultat	−1 258 784
Årets fondreservering enligt stadgarna	−638 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	90 015
Summa	**−11 950 036**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 11 950 036**

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

Dokument-ID 092221155575772638 37 Signerat EJ, VL, VR, MB

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 438 319	3 958 970
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 682	5 494
Summa rörelseintäkter		**4 544 001**	**3 964 464**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 232 470	−2 091 270
Övriga externa kostnader	Not 5	−519 468	−479 076
Personalkostnader	Not 6	−87 570	−226 417
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−1 803 647	−1 803 647
Summa rörelsekostnader		**−4 643 155**	**−4 600 410**
Rörelseresultat		**−99 154**	**−635 946**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 030	67 694
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	−1 160 660	−720 854
Summa finansiella poster		**−1 159 630**	**−653 160**
Resultat efter finansiella poster		**−1 258 784**	**−1 289 106**
Årets resultat		**−1 258 784**	**−1 289 106**

Dokument-ID 092221155557577263837 Signerat EJ, VL, VR, MB

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	206 430 779	208 234 426
Summa materiella anläggningstillgångar		**206 430 779**	**208 234 426**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**50 000**	**50 000**
Summa anläggningstillgångar		**206 480 779**	**208 284 426**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 9	34 698	24 234
Övriga fordringar		358	352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	208 594	144 012
Summa kortfristiga fordringar		**243 650**	**168 598**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 347 204	4 301 685
Summa kassa och bank		**2 347 204**	**4 301 685**
Summa omsättningstillgångar		**2 590 854**	**4 470 283**
Summa tillgångar		**209 071 633**	**212 754 709**

Dokument-ID 092221155575772638337 Signerat EJ, VL, VR, MB

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		176 905 000	176 905 000
Fond för yttre underhåll		2 137 514	1 589 529
Summa bundet eget kapital		**179 042 514**	**178 494 529**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−10 691 253	−8 854 162
Årets resultat		−1 258 784	−1 289 106
Summa fritt eget kapital		**−11 950 036**	**−10 143 268**
Summa eget kapital		**167 092 477**	**168 351 261**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	40 714 586	9 860 714
Summa långfristiga skulder		**40 714 586**	**9 860 714**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	230 044	33 756 450
Leverantörsskulder		216 709	147 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	817 817	639 036
Summa kortfristiga skulder		**1 264 570**	**34 542 734**
Summa eget kapital och skulder		**209 071 633**	**212 754 709**

Dokument-ID 092221155557577263837 Signerat EJ, VL, VR, MB

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−99 154	−635 946
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 803 647	1 803 647
	1 704 493	**1 167 701**
Erhållen ränta	1 030	80 396
Erlagd ränta	−1 044 985	−721 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**660 538**	**526 511**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−75 052	278 206
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	132 567	−320 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**718 053**	**484 212**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−2 672 534	−115 024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−2 672 534**	**−115 024**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−1 954 481	369 188
Likvida medel vid årets början	4 301 685	3 932 498
Likvida medel vid årets slut	2 347 204	4 301 685
Kassa och Bank BR	2 347 204	4 301 685

Dokument-ID 092221155575772638 37 Signerat EJ, VL, VR, MB

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 975 445	3 614 268
Hyror, p-platser	243 375	243 432
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−128	0
Kabel-tv-avgifter	100 233	0
Övriga avgifter	0	500
Övriga ersättningar	119 002	100 770
Fakturerade kostnader	399	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−7	0
Summa nettoomsättning	**4 438 319**	**3 958 970**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna kommunala bidrag	39 960	0
Övriga rörelseintäkter	11 940	5 494
Försäkringsersättningar	53 782	0
Summa övriga rörelseintäkter	**105 682**	**5 494**

Dokument-ID 092221155575772638 37 Signerat EJ, VL, VR, MB

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−90 015	−355 165
Reparationer	−433 793	−127 793
Tomträttsavgäld	−377 000	−377 000
Samfällighetsavgifter	−42 289	−62 338
Försäkringspremier	−88 890	−84 908
Bredband och digitala tjänster	−99 756	0
Systematiskt brandskyddsarbete	−3 238	0
Serviceavtal	−6 816	−6 801
Obligatoriska besiktningar	0	−31 938
Bevakningskostnader	0	−14 251
Snö- och halkbekämpning	−3 750	−24 688
Förbrukningsinventarier	−6 253	0
Vatten	−265 208	−248 737
Fastighetsel	−512 894	−497 537
Sophantering och återvinning	−146 127	−131 090
Förvaltningsarvode drift	−156 442	−129 023
Summa driftskostnader	**−2 232 470**	**−2 091 270**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−331 159	−318 774
IT-kostnader	−5 585	−4 817
Arvode, yrkesrevisorer	−39 656	−52 313
Övriga försäljningskostnader	−38 048	−42 561
Övriga förvaltningskostnader	−20 239	−19 289
Kreditupplysningar	−7 102	−2 960
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−18 522	−22 634
Kontorsmateriel	−747	0
Telefon och porto	0	−2 775
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−1 639	0
Medlems- och föreningsavgifter	−8 150	−8 150
Konsultarvoden	−41 932	0
Bankkostnader	−3 845	−4 804
Övriga externa kostnader	−2 845	0
Summa övriga externa kostnader	**−519 468**	**−479 076**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−70 694*	−171 900
Övriga kostnadsersättningar	0	−800
Sociala kostnader	−16 876*	−53 717
Summa personalkostnader	**−87 570**	**−226 417**

** Kostnaden för styrelsearvoden är lägre under verksamhetsåret 2025 till följd av att arvodet i år periodiserats utifrån verksamhetsår (stämma till stämma). Tidigare år har arvodet redovisats enligt en annan metod, vilket påverkar jämförbarheten mellan åren. Utfallet för året påverkas även av justeringar kopplade till tidigare periodiseringar. Faktiskt utbetalda styrelsearvoden under året uppgår till 137 901 kr och tillhörande sociala avgifter till 37 965 kr.*

Dokument-ID 092221155575772638 37 Signerat EJ, VL, VR, MB

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 160 554	−720 393
Övriga räntekostnader	−106	−461
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 160 660**	**−720 854**

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−14 429 174	−12 625 527
	−14 429 174	**−12 625 527**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 803 647	−1 803 647
	−1 803 647	**−1 803 647**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−16 232 821**	**−14 429 174**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**206 430 779**	**208 234 426**
Varav		
Byggnader	200 204 779	202 008 426
Mark	6 226 000	6 226 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	104 600 000	133 000 000
Totalt taxeringsvärde	**104 600 000**	**133 000 000**
varav byggnader	*90 000 000*	*105 000 000*
varav mark	*14 600 000*	*28 000 000*

Not 9 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	23 889	12 725
Kundfordringar	10 809	11 509
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**34 698**	**24 234**

Dokument-ID 092221155557577263837 Signerat EJ, VL, VR, MB

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 148	36 883
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 925	0
Förutbetalt bredband och digitala tjänster	28 638	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 633	12 879
Förutbetald tomträttsavgäld	94 250	94 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**208 594**	**144 012**

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	2 347 204	4 301 685
Summa kassa och bank	**2 347 204**	**4 301 685**

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	40 944 630	43 617 164
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−230 044	−2 615 024
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	−31 141 426
Långfristig skuld vid årets slut	**40 714 586**	**9 860 714**

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	−8 252 150,00	2 500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2027-01-30	11 502 150,00	0,00	0,00	11 502 150,00
SEB	1,17%	2025-04-28	11 502 150,00	−11 502 150,00	0,00	0,00
HANDELSBANKEN	2,86%	2027-01-30	0,00	8 252 150,00	0,00	8 252 150,00
STADSHYPOTEK	2,60%	2027-10-30	0,00	11 502 150,00	57 510,00	11 444 640,00
STADSHYPOTEK	3,81%	2027-01-30	9 860 714,00	0,00	115 024,00	9 745 690,00
Summa			**43 617 164,00**	**0,00**	**2 672 534,00**	**40 944 630,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningens räntebärande skulder uppgår per balansdagen till 40 944 630 kr. Av dessa förfaller 230 044 kr till betalning inom ett år, vilket motsvarar planerade amorteringar under nästa räkenskapsår. Detta belopp redovisas som kortfristig del av låneskulden. Resterande del av skulden redovisas som långfristig skuld.

Föreningens lån löper med villkorsändringsdagar och omsätts normalt vid förfall, varför förfallostrukturen i praktiken påverkas av framtida refinansiering.

Dokument-ID 092221155557577263837 Signerat EJ, VL, VR, MB

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 712	48 800
Upplupna räntekostnader	179 593	63 918
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 954	0
Upplupna elkostnader	51 732	64 305
Upplupna vattenavgifter	45 162	41 012
Upplupna kostnader för renhållning	23 197	22 517
Upplupna revisionsarvoden	42 000	43 500
Upplupna styrelsearvoden	88 200	155 407
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 613	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	351 653	199 577
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**817 817**	**639 036**

Not 14 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	46 008 600	46 008 600

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 092221155575772638 37 Signerat EJ, VL, VR, MB

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-05

Stockholm, datum enligt digital signering

Elisabeth Jansson

Vivi-Ann Lindman

Veronica Rodriguez

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Revideco AB

Madeleine Beijer
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 092221155575772638 37 Signerat EJ, VL, VR, MB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577263837

Dokument

Årsredovisning Brf Kistaterassen (2025)
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2026-05-05 14:12:11 CEST (+0200) av Matthias Thorén (MT)
Färdigställt 2026-05-06 12:58:10 CEST (+0200)

Initierare

Matthias Thorén (MT)
Riksbyggen
matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Elisabeth Jansson (EJ)
jansseli@live.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELISABETH JANSSON"
Signerade 2026-05-05 15:56:00 CEST (+0200)

Vivi-Ann Lindman (VL)
vivi-ann.lindman@live.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VIVI-ANN LINDMAN"
Signerade 2026-05-05 15:36:22 CEST (+0200)

Veronica Rodriguez (VR)
veeroniicaa@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VERONICA RODRIGUEZ"
Signerade 2026-05-05 14:17:15 CEST (+0200)

Madeleine Beijer (MB)
madeleine.beijer@revideco.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MADELEINE AUSINSCH BEIJER"
Signerade 2026-05-06 12:58:10 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577263837

Detta verifikat är utfärdat 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
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kistaterrassen för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

Slutsignerat och förseglat 2026-05-06 12:55, med verifikatnummer: 17c063b4-1b4b-4d68-a2ee-c628dc315789

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kistaterrassen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revideco AB

Madeleine Beijer
Auktoriserad revisor

Slutsignerat och förseglat 2026-05-06 12:55, med verifikatnummer: 17c063b4-1b4b-4d68-a2ee-c628dc315789

Verifikation av digital signering

För transaktion 17c063b4-1b4b-4d68-a2ee-c628dc315789

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Kistaterrassen 2025-12-31 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-05-06 och slutfördes genom att alla parters signerat **2026-05-06**.

Madeleine Beijer

Madeleine.beijer@revideco.se

BankID returnerade personnamnet "MADELEINE AUSINSCH BEIJER"

Signerat: 2026-05-06

Verifierad av

WeSoft

Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på https://sign.wesoft.se/verify. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

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 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 20,6 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.

Bostadsrättsföreningen Kistaterrassen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen 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

Riksbyggen
Rum för hela livet