

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kikaren
Org nr: 769634-3016



Innehållsförteckning

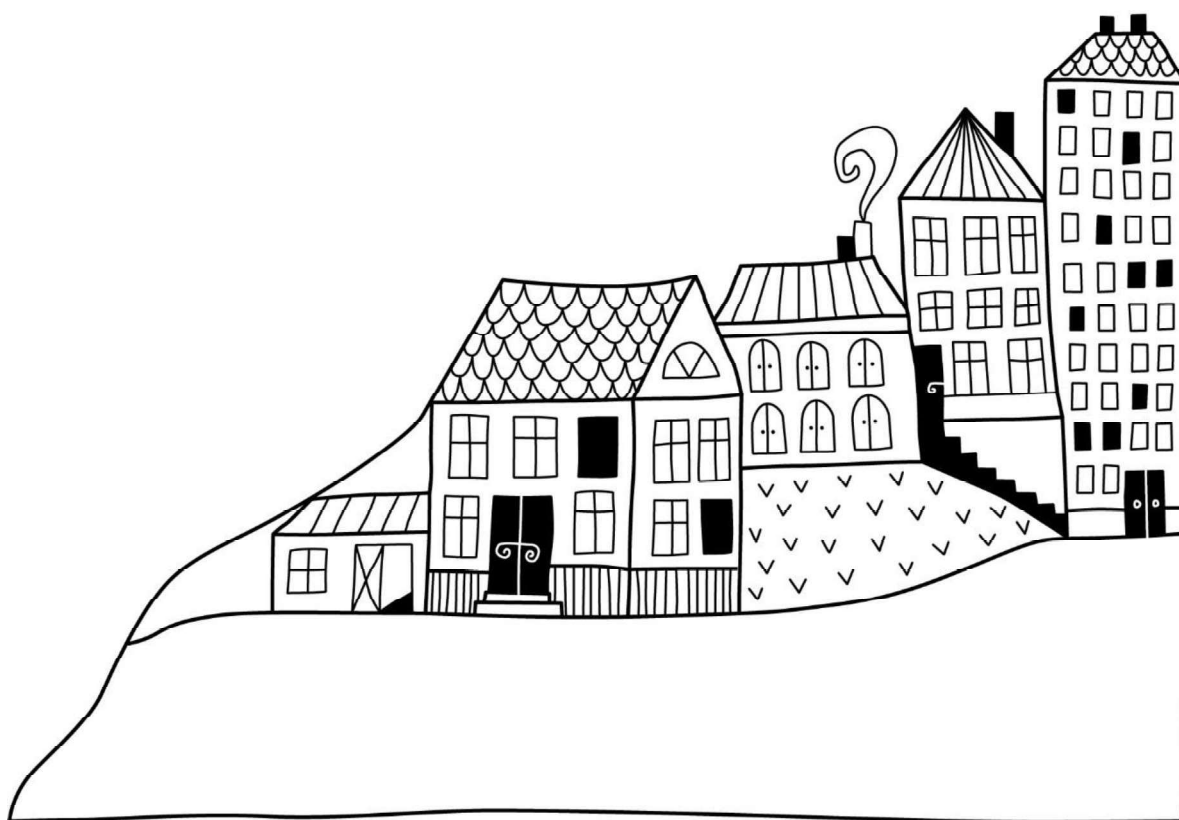
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Kikaren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkensårsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-25. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-27.

Föreningen har sitt säte i Malmö stad.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket till största del beror på ökade räntekostnader samt driftskostnader. Driftskostnader som ökat mest är kostnad för vatten samt reparation.

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 291% till 122%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 001 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 509 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bommen 6 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 75 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastighetens adress är Einar Hansens Esplanad 18, 20 och 22 samt Knopgränd 1 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	42
2 rum och kök	33

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1



Total tomtarea	877 m ²
Total bostadsarea	3 154 m ²
Lokaler hyresrätt	40 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 40 m²

Årets taxeringsvärde	110 360 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	110 360 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten upptäckaren tillsammans med Riksbyggen bostadsrättsförening Kryssaren. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar innergård samt P-platser inom området. Föreningens andel är 32,9 procent för innergården samt 21,9 procent för garaget.

Föreningen är även med i Sjöfararens samfällighet då samfälligheten bland annat förvaltar GA:2. Föreningen delar andelarna i gemensamhetsanläggningen med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kryssaren & Riksbyggen Bostadsrättsförening Blinkfyren. Föreningens andel är 25 procent. I gemensamhetsanläggningen ingår väg- och kommunikationsytor, grönytor och belysning inom väg- och kommunikationsytor.

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 52 tkr och planerat underhåll för 0 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 uppdaterades senast 2023-06-21.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 1 081 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 343 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 081 tkr (343 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Olsson	Ordförande	2025
Ellen Bengtsson	Ledamot	2025
Henrik Staaf	Ledamot	2025
Eva Gullberg	Ledamot	2025
Niklas Möller	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Matilda Holmgren	Suppleant	2025
Mitra Karimi	Suppleant	2025
Sara Persson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Isabelle Nilsson	Förtroendevald revisor	2025

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 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 880 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 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

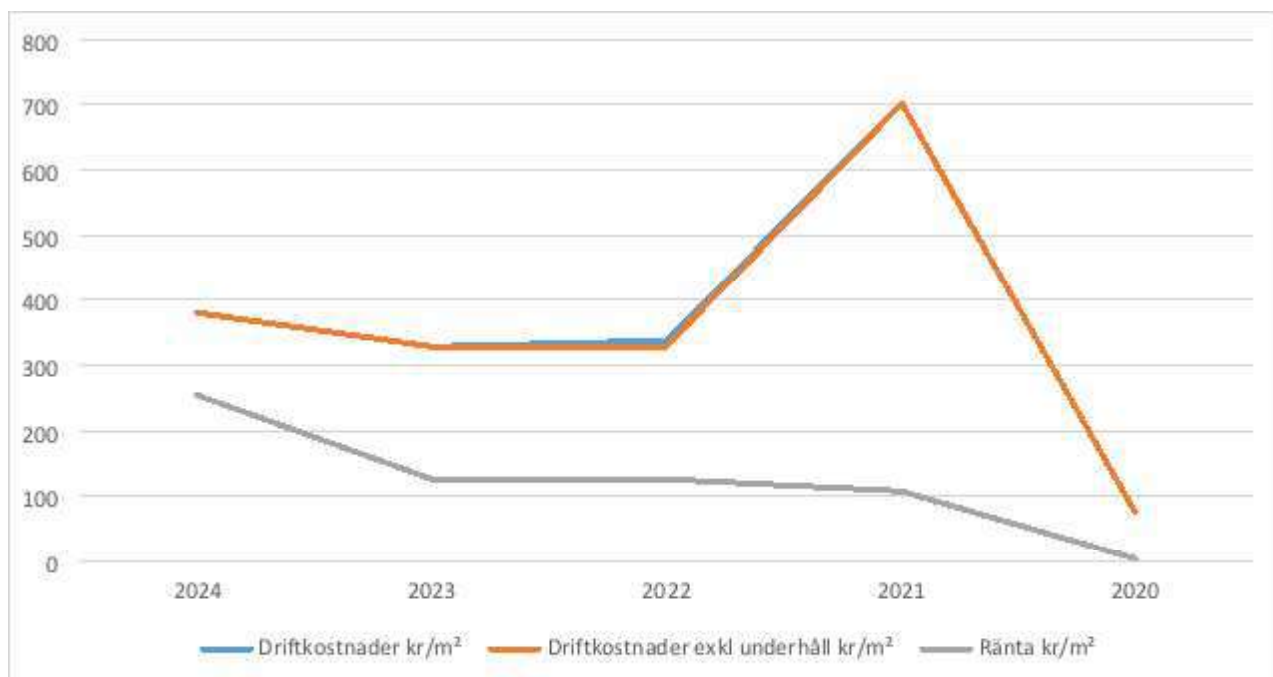


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 327	2 995	2 674	3 769	2 931
Rörelsens intäkter	3 328	3 097	2 677	3 770	2 931
Resultat efter finansiella poster*	-492	57	-430	-406	-167
Resultat exkl avskrivningar	509	1 058	571	595	0
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-572	-23	-412	-250	-26
Årets kassaflöde	-1 229	1 190	464	-4 269	4 921
Soliditet %*	73	73	73	73	70
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande år	9	18	11	162	73
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande år	122	291	194	162	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	93	97	68	16
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 017	916	820	816	148
Driftkostnader kr/kvm	378	327	336	702	72
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	378	326	328	702	72
Energikostnad kr/kvm*	229	201	206	174	42
Underhållsfond kr/kvm	1 241	903	565	265	8
Reservering till underhållsfond kr/kvm	339	339	308	265	8
Sparande kr/kvm*	159	332	186	186	0
Ränta kr/kvm	254	124	124	107	4
Skuldsättning kr/kvm*	13 249	13 773	13 843	13 913	13 982
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 417	13 947	14 018	14 089	14 160
Räntekänslighet %*	13,2	15,2	17,1	17,3	95,8

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

Upplysning vid förlust:

Årets resultat innebär förlust vilket till största del beror på ökade räntekostnader samt driftskostnader. För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtagande har föreningen en femårsbudget för 2025 och framåt budgeterat för att finansiera sina kostnader och på sikt uppnå sparande till framtida underhåll enligt föreningens underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	119 620 000	2 882 500	-3 885 370	56 612
Disposition enl. årsstämmobeslut			56 612	-56 612
Reservering underhållsfond		1 081 000	-1 081 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-492 309
Vid årets slut	119 620 000	3 963 500	-4 909 758	-492 309

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 828 759
Årets resultat	-492 309
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 081 000
Summa	-5 402 068

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-5 402 068**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 326 525	2 995 336
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 151	101 446
Summa rörelseintäkter		3 327 676	3 096 782
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 204 959	-1 044 627
Övriga externa kostnader	Not 5	-693 365	-627 056
Personalkostnader	Not 6	-108 107	-90 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 000 904	-1 000 904
Summa rörelsekostnader		-3 007 335	-2 763 266
Rörelseresultat		320 341	333 516
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	110 959
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	750
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	-653	6 414
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-811 997	-395 027
Summa finansiella poster		-812 650	-276 904
Resultat efter finansiella poster		-492 309	56 612
Årets resultat		-492 309	56 612



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	150 675 111	151 676 015
Summa materiella anläggningstillgångar		150 675 111	151 676 015
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	9 121 000	9 121 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	37 500	37 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 158 500	9 158 500
Summa anläggningstillgångar		159 833 611	160 834 515
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		210	435
Övriga fordringar	Not 14	6 219	6 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	250 842	104 782
Summa kortfristiga fordringar		257 271	111 232
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 217 110	2 445 732
Summa kassa och bank		1 217 110	2 445 732
Summa omsättningstillgångar		1 474 381	2 556 964
Summa tillgångar		161 307 991	163 391 479



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	119 620 000	119 620 000	
Fond för yttre underhåll	3 963 500	2 882 500	
Summa bundet eget kapital	123 583 500	122 502 500	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−4 909 759	−3 885 370	
Årets resultat	−492 309	56 612	
Summa fritt eget kapital	−5 402 068	−3 828 759	
Summa eget kapital	118 181 432	118 673 742	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 248 891	30 623 306
Övriga långfristiga skulder	Not 18	80 000	80 000
Summa långfristiga skulder	27 328 891	30 703 306	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 061 073	13 359 914
Leverantörsskulder	221 962	29 737	
Skatteskulder	107 200	107 200	
Övriga skulder	Not 19	78 305	65 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	329 128	452 421
Summa kortfristiga skulder	15 797 668	14 014 431	
Summa eget kapital och skulder	161 307 991	163 391 479	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	320 341	333 516
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 000 904	1 000 904
Utdelningar	0	110 959
	1 321 245	1 445 379
Erhållen ränta	-653	7 164
Erlagd ränta	-814 330	-392 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	506 262	1 059 849
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-146 038	381 598
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	84 411	-28 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	444 634	1 413 434
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 673 256	-223 260
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 228 622	-223 260
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 228 622	1 190 174
Likvida medel vid årets början	2 445 732	1 255 558
Likvida medel vid årets slut	1 217 110	2 445 732



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 aviserar 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 774 208	2 521 968
Hyrer, lokaler	77 688	72 936
Vattenavgifter	115 902	113 200
Elavgifter	171 597	106 478
Kabel-tv-avgifter	146 700	146 700
Debiterad fastighetsskatt-	7 116	7 313
Övriga ersättningar*	28 511	14 399
Övriga sidointäkter**	4 809	12 347
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-5
Summa nettoomsättning	3 326 525	2 995 336

*Avser pant- och överlåtelseintäkter.

** Avser intäkter från solcellsproduktion.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	100 606
Övriga rörelseintäkter	1 151	840
Summa övriga rörelseintäkter	1 151	101 446

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-3 471
Reparationer	-52 123	-14 397
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 600	-53 600
Samfällighetsavgifter**	0	-12 727
Försäkringspremier	-58 029	-48 358
Kabel- och digital-TV	-159 967	-158 876
Återbäring från Riksbyggen	600	5 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 530	0
Serviceavtal	-11 741	-25 785
Obligatoriska besiktningar	-53 619	-20 497
Bevakningskostnader	-1 277	0
Snö- och halkbekämpning	-5 826	0
Förbrukningsinventarier	-3 764	0
Vatten	-227 940	-142 786
Fastighetsel	-261 946	-265 869
Uppvärmning	-241 123	-234 824
Sophantering och återvinning	-29 602	-59 925
Förvaltningsarvode drift*	-35 473	-8 712
Summa driftskostnader	-1 204 959	-1 044 627

*Avser fastighetsskötsel samt skötsel utemiljö.

**Samfällighetsavgift ersätts med direkt fakturering från leverantör och kostnaden redovisas i år under "Förvaltningsarvode drift".

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-557 604	-536 307
Lokalkostnader	-2 400	0
IT-kostnader	-3 360	-12 979
Arvode, yrkesrevisorer	-32 438	-19 080
Övriga försäljningskostnader	-8 162	0
Övriga förvaltningskostnader	-41 160	-33 656
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 997	-14 438
Representation	-248	0
Telefon och porto	-4 352	-4 169
Medlems- och föreningsavgifter	-3 150	-3 150
Bankkostnader	-3 540	-3 277
Övriga externa kostnader	-2 956	0
Summa övriga externa kostnader	-693 365	-627 056

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-75 000	-67 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 500	-1 500
Sociala kostnader	-25 607	-21 679
Summa personalkostnader	-108 107	-90 679

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 000 904	-1 000 904
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 000 904	-1 000 904

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	750
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	750

**Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne.*

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	912
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	58	295
Övriga ränteintäkter	-711	5 206
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-653	6 414

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-811 292	-395 025
Övriga räntekostnader	-705	-2
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-811 997	-395 027



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	120 156 544	120 156 544
Mark	34 689 000	34 689 000
	154 845 544	154 845 544
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	154 845 544	154 845 544
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 169 529	-2 168 625
	-3 169 529	-2 168 625
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 000 904	-1 000 904
	-1 000 904	-1 000 904
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 170 433	-3 169 529
Restvärde enligt plan vid årets slut	150 675 111	151 676 014
Varav		
Byggnader	115 986 111	116 987 014
Mark	34 689 000	34 689 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	5 360 000	5 360 000
Totalt taxeringsvärde	110 360 000	110 360 000
<i>varav byggnader</i>	<i>81 200 000</i>	<i>81 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 160 000</i>	<i>29 160 000</i>

Not 12 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	9 121 000	9 121 000
Summa fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	9 121 000	9 121 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	37 500	37 500
Summa andra långfristiga fordringar	37 500	37 500

**Avser garantikapital i Riksbyggens intresseförening.*

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 219	6 015
Summa övriga fordringar	6 219	6 015

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	64 992	58 029
Förutbetalt förvaltningsarvode	144 758	1 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 638	39 885
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 360
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 454	2 508
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	250 842	104 782

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	1 217 110	2 445 732
Summa kassa och bank	1 217 110	2 445 732



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	42 309 964	43 983 220
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 586 653	-13 136 658
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-474 420	-148 840
Långfristig skuld vid årets slut	27 248 891	30 623 306

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,88%	2024-12-30	6 605 537	-6 568 329	37 208	0
STADSHYPOTEK	3,528%	2024-12-30	6 605 537	-6 568 329	37 208	0
STADSHYPOTEK	2,84%	2027-12-30	0	13 136 658	0	13 136 658
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-12-30	14 661 073,00	0,00	74 420	14 586 653
STADSHYPOTEK	1,02%	2026-12-30	14 661 073,00	0,00	74 420	14 586 653
Summa			42 533 220	0	223 256	42 309 964

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 14 586 653 kr villkorsändras och 474 420 kr amorteras varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 29 173 306 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag, samt att löpande amortering är 474 420 kr per år, är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 39 937 864 kr.

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	80 000	80 000
Mottagna depositioner	80 000	80 000

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	49 750	49 750
Skuld för moms	28 555	15 409
Summa övriga skulder	78 305	65 159

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	0	2 333
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 382	0
Upplupna elkostnader	29 717	28 850
Upplupna vattenavgifter	61 586	55 204
Upplupna värmekostnader	31 135	100 076
Upplupna kostnader för renhållning	9 382	9 644
Upplupna revisionsarvoden	25 500	18 000
Upplupna styrelsearvoden	1 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	539	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	168 888	238 314
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	329 128	452 421

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	44 653 000	44 653 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Malmö 2025-

Andreas Olsson

Eva Gullberg

Ellen Bengtsson

Niklas Möller

Henrik Staaf

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2025-

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Isabelle Nilsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557544820133

Dokument

Årsredovisning 2024 Riksbyggen Brf Kikaren för signering
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-22 14:30:16 CEST (+0200) av Charlotte Andersson (CA)
Färdigställt 2025-05-12 12:23:49 CEST (+0200)

Initierare

Charlotte Andersson (CA)
Riksbyggen
charlotte.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2025-05-12 12:23:49 CEST (+0200)

Andreas Olsson (AO)
andreas.olsson95@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andreas Christoffer Olsson"
Signerade 2025-04-22 15:36:33 CEST (+0200)

Ellen Bengtsson (EB)
ellen_b_97@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELLEN JOHANNA LOVISA BENGTSSON"
Signerade 2025-04-28 15:21:07 CEST (+0200)

Eva Gullberg (EG)
gullberg.eva@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA GULLBERG"
Signerade 2025-05-06 10:48:40 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544820133

Henrik Staaf (HS)

staaf.henrik@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK STAAF"*

Signerade 2025-04-22 16:45:02 CEST (+0200)

Niklas Möller (NM)

niklas.moller@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS MÖLLER"*

Signerade 2025-04-23 09:15:44 CEST (+0200)

Isabelle (I)

isabellenilsson_@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ISABELLE NILSSON"*

Signerade 2025-05-10 10:44:22 CEST (+0200)

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Kikaren, org. nr 769634-3016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kikaren för år 2024.

Enligt vår 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 2024 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 god revisionssed i Sverige, Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 be-slut 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Kikaren för år 2024 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlopande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Isabelle Nilsson
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557544822333

Document

Revisionsberättelse

Main document

2 pages

Initiated on 2025-05-12 16:18:00 CEST (+0200) by

Charlotte Andersson (CA)

Finalised on 2025-05-13 12:24:04 CEST (+0200)

Initiator

Charlotte Andersson (CA)

Riksbyggen

charlotte.andersson@riksbyggen.se

Signatories

Isabelle Nilsson (IN)

isabellenilsson_@hotmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "ISABELLE
NILSSON"*

Signed 2025-05-12 16:19:50 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

peter.cederblad@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "PETER
CEDERBLAD"*

Signed 2025-05-13 12:24:04 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kikaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kikaren
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

