

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen BRF Kikaren  
Org nr: 769634-3016



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## **Riksbyggen förvaltar**

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

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

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Kikaren  
för härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-25. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-27. Föreningen har sitt säte i Malmö stad.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 001 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 058 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bommen 7 i Malmö Kommun. Inflyttning har gjorts under oktober 2020.

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 <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	3 154 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	40 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 40 m<sup>2</sup>

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 RB Brf Kryssaren & RB Brf Blinkfyren. Föreningens andel är 25%. 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 14 tkr och planerat underhåll för 3 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 081 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 343 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 081 tkr (343 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden och det gör det i föreningen.

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Filter till ventilationen	3 471

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Matilda Holmgren	Ordförande	2024
Andreas Olsson	Ledamot	2024
Mitra Karimi	Ledamot	2024
Mark Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Gullberg	Suppleant	2024
Melina Fallahy	Suppleant	2024
Patrik Grahed	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2024
Isabelle Nilsson	Förtroendevald revisor	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 105 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 12 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 800 kr/m<sup>2</sup>/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 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

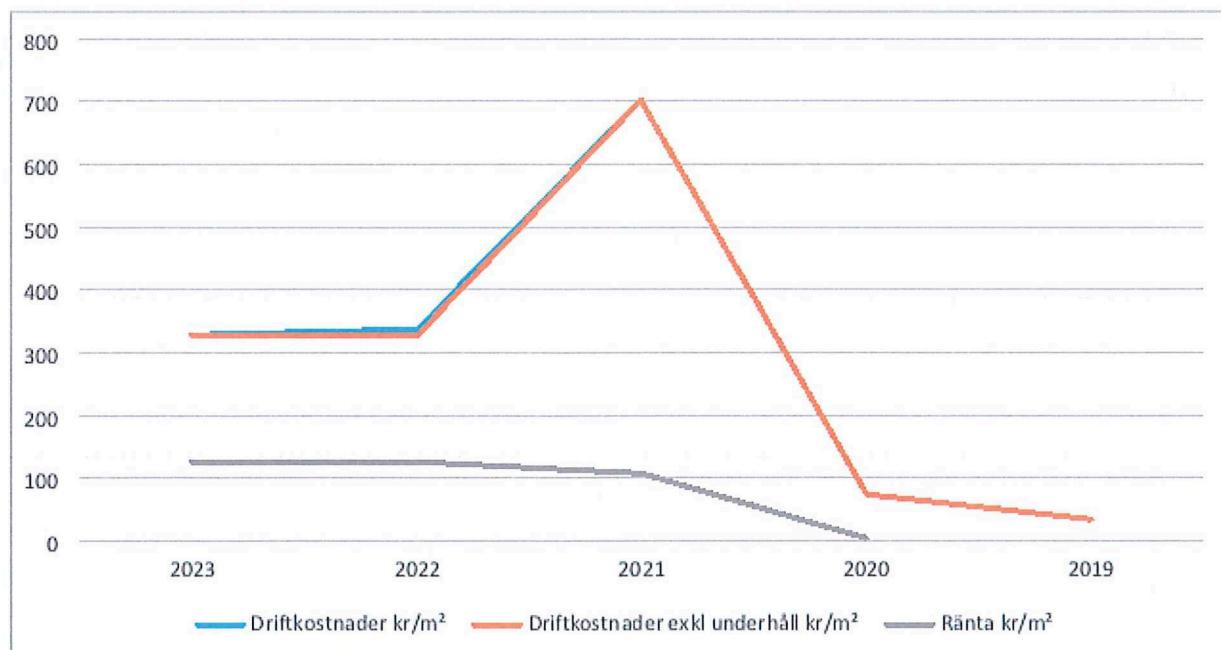
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 75 bostadsrätter placerade.

Föreningen har solceller på taket vilket har producerat 60 042 kWh under 2023. Totalt förbrukade föreningen 182 188 kWh där solcellerna har bidraget med 32,9% av föreningens totala förbrukning.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 822	2 512	2 490	443	-
Rörelsens intäkter	3 097	2 677	3 770	2 931	142
Resultat efter finansiella poster*	57	-430	-406	-167	0
Årets resultat	57	-430	-406	-167	-
Resultat exkl avskrivningar	1 058	571	594	0	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-23	-412	-250	-26	-
Balansomslutning	163 391	163 584	164 136	169 907	142 370
Årets kassaflöde	1 190	464	-4 269	0	0
Soliditet %*	73	73	73	70	2
Likviditet %	18	11	162	266	15 501
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	97	68	16	-
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	2,9	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	916	820	816	148	-
Driftkostnader kr/kvm	327	336	702	72	0
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	326	328	404	72	0
Energikostnad kr/kvm	201	206	174	42	-
Underhållsfond kr/kvm	903	565	265	8	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	339	308	265	8	-
Sparande kr/kvm	332	186	186	0	-
Ränta kr/kvm	124	124	107	0	-
Skuldsättning kr/kvm	13 771	13 843	13 913	13 982	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 945	14 018	14 089	14 160	0
Räntekänslighet %	15,2	17,1	17,3	95,8	-



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	119 620 000	1 804 971	-2 377 798	-430 042
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-430 042	430 042
Reservering underhållsfond		1 081 000	-1 081 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 471	3 471	
Årets resultat				56 612
<b>Vid årets slut</b>	<b>119 620 000</b>	<b>2 882 500</b>	<b>-3 885 369</b>	<b>56 612</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 807 841
Årets resultat	56 612
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 081 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 471
<b>Summa</b>	<b>-3 828 759</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 828 759**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 821 895	2 511 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	274 887	165 164
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 096 782</b>	<b>2 676 672</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 044 627	-1 071 844
Övriga externa kostnader	Not 5	-627 056	-606 534
Personalkostnader	Not 6	-90 679	-44 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 000 904	-1 000 904
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 763 266</b>	<b>-2 724 095</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>333 516</b>	<b>-47 423</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		110 959	0
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	750	3 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 414	11 185
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-395 027	-397 405
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-276 904</b>	<b>-382 620</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>56 612</b>	<b>-430 042</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>56 612</b>	<b>-430 042</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	151 676 015	152 676 919
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>151 676 015</b>	<b>152 676 919</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	9 121 000	9 121 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	37 500	37 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 158 500</b>	<b>9 158 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>160 834 515</b>	<b>161 835 419</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	435	207
Övriga fordringar	Not 15	6 015	257 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	104 782	235 588
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>111 232</b>	<b>492 830</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 445 732	1 255 558
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 445 732</b>	<b>1 255 558</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 556 964</b>	<b>1 748 388</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>163 391 479</b>	<b>163 583 806</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	119 620 000	119 620 000
Fond för yttre underhåll	2 882 500	1 804 971
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>122 502 500</b>	<b>121 424 971</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-3 885 370	-2 377 798
Årets resultat	56 612	-430 042
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 828 759</b>	<b>-2 807 841</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>118 673 742</b>	<b>118 617 130</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18 30 623 306	29 322 146
Övriga långfristiga skulder	Not 19 80 000	80 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>30 703 306</b>	<b>29 402 146</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18 13 359 914	14 884 334
Leverantörsskulder	Not 20 29 737	231 467
Skatteskulder	Not 21 107 200	60 430
Övriga skulder	Not 22 65 159	64 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23 452 421	324 212
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>14 014 431</b>	<b>15 564 530</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>163 391 479</b>	<b>163 583 806</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	56 612	-430 042
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 000 904	1 000 904
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 057 516</b>	<b>570 862</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	381 598	15 492
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-25 679	20 810
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 413 434</b>	<b>607 164</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-223 260	-143 260
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-223 260</b>	<b>-3 260</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 190 174</b>	<b>463 904</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 255 558</b>	<b>791 654</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 445 732</b>	<b>1 255 558</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 521 968	2 251 764
Hyror, lokaler	72 936	65 796
Vattenavgifter	113 200	93 191
Elavgifter	106 478	94 422
Debiterad fastighetsskatt-	7 313	6 335
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 821 895</b>	<b>2 511 508</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	146 700	146 700
Övriga ersättningar	14 399	15 655
Övriga sidointäkter	12 347	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-5
Erhållna statliga bidrag	100 606	0
Övriga rörelseintäkter	840	2 814
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>274 887</b>	<b>165 164</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-3 471	-23 029
Reparationer	-14 397	-18 250
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 600	-53 600
Samfällighetsavgifter	-12 727	-12 808
Försäkringspremier	-48 358	-43 176
Kabel- och digital-TV	-158 876	-157 696
Återbäring från Riksbyggen	5 200	5 900
Serviceavtal	-25 785	-21 885
Obligatoriska besiktningar	-20 497	0
Snö- och halkbekämpning	0	-873
Drift och förbrukning, övrigt	0	-7 900
Förbrukningsinventarier	0	-3 471
Vatten	-142 786	-184 336
Fastighetsel	-265 869	-267 401
Uppvärmning	-234 824	-204 947
Sophantering och återvinning	-59 925	-69 316
Förvaltningsarvode drift	-8 712	-9 057
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 044 627</b>	<b>-1 071 844</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-536 307	-508 105
IT-kostnader	-12 979	-5 250
Arvode, yrkesrevisorer	-19 080	-18 976
Övriga förvaltningskostnader	-33 656	-45 058
Kreditupplysningar	0	-2 981
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 438	-14 231
Representation	0	-284
Telefon och porto	-4 169	-5 022
Medlems- och föreningsavgifter	-3 150	-3 150
Bankkostnader	-3 277	-2 477
Övriga externa kostnader	0	-1 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-627 056</b>	<b>-606 534</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-67 500	-34 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	0
Sociala kostnader	-21 679	-10 714
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-90 679</b>	<b>-44 814</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 000 904	-1 000 904
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 000 904</b>	<b>-1 000 904</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	750	3 600
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>750</b>	<b>3 600</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	912	7 606
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	295	162
Övriga ränteintäkter	5 206	3 417
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 414</b>	<b>11 185</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-395 025	-394 680
Övriga räntekostnader	-2	-2 725
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-395 027</b>	<b>-397 405</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	120 156 544	120 156 544
Mark	34 689 000	34 689 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>154 845 544</b>	<b>154 845 544</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 168 625	-1 167 721
	<b>-2 168 625</b>	<b>-1 167 721</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 000 904	-1 000 904
	<b>-1 000 904</b>	<b>-1 000 904</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 169 529</b>	<b>-2 168 625</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>151 676 014</b>	<b>152 676 919</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	116 987 014	117 987 919
Mark	34 689 000	34 689 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	5 360 000	5 360 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>110 360 000</b>	<b>110 360 000</b>
<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**

	2023-12-31	2022-12-31
Del av tagna lån för uppförandet av garaget	9 121 000	9 121 000
<b>Summa fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>9 121 000</b>	<b>9 121 000</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar Riksbyggen	37 500	37 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>37 500</b>	<b>37 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	435	207
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>435</b>	<b>207</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 015	257 035
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>6 015</b>	<b>257 035</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 029	48 358
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 000	127 255
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 885	39 701
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 360	3 889
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 508	16 385
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>104 782</b>	<b>235 588</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	2 445 732	1 255 558
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 445 732</b>	<b>1 255 558</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	43 983 220	44 206 480
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 136 658	-14 735 494
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-223 256	-148 840
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>30 623 306</b>	<b>29 322 146</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>1</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,75%	2023-12-30	14 735 494	-13 211 074	74 420	1 450 000
STADSHYPOTEK	4,42%	2024-12-30	0	6 605 537	0	6 605 537
STADSHYPOTEK	3,88%	2024-12-30	0	6 605 537	0	6 605 537
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-12-30	14 735 493	0	74 420	14 661 073
STADSHYPOTEK	1,02%	2026-12-30	14 735 493	0	74 420	14 661 073
<b>Summa</b>			<b>44 206 480</b>	<b>13 211 074</b>	<b>223 260</b>	<b>43 983 220</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 6 605 537 kr och 6 605 537 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 19 Övriga långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	80 000	80 000
<b>Mottagna depositioner</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	29 737	231 467
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>29 737</b>	<b>231 467</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	107 200	60 430
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>107 200</b>	<b>60 430</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	49 750	49 750
Skuld för moms	15 409	14 337
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>65 159</b>	<b>64 087</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2 333	0
Upplupna elkostnader	28 850	42 015
Upplupna vattenavgifter	55 204	0
Upplupna värmekostnader	100 076	32 733
Upplupna kostnader för renhållning	9 644	3 698
Upplupna revisionsarvoden	18 000	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 040
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	238 314	219 726
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>452 421</b>	<b>324 212</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	44 653 000	44 653 000

**Not 24 Eventualförpliktelser**

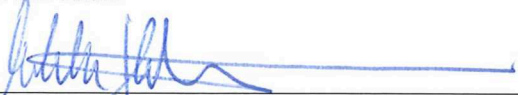
	2023-12-31	2022-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

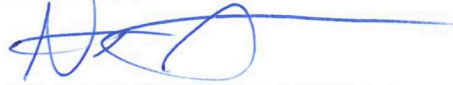
**Styrelsens underskrifter**

8/5-24  
Ort och datum

  
Matilda Holmgren


  
Mitra Karimi

Andreas Olsson  
Andreas Olsson

  
NIKLAS MÖLLER

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/5-24

KPMG AB

  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

  
Isabelle Nilsson  
Förtroendevald revisor

# 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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 förtlöpa 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 försumelse 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 revisionsred 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 revisionsred 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

30/5-24

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



Isabelle Nilsson  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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



### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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.

---

# RBF Kikaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF 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](http://www.riksbyggen.se)

