

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kikaren
Org nr: 769634-3016

2025-01-01 – 2025-12-31



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
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö stad.

Årets resultat är högre än föregående år vilket till största del beror på minskade räntekostnader samt ökade intäkter i form av årsavgifter. Andra driftskostnader som minskat från föregående år är fastighetsskatt, reparationskostnader samt kostnader för sophantering.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 122% till 91%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 001 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 148 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	116 320 000 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 Riksbyggens 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. Sjöfararens samfällighet

Föreningen delaktig 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.

Föreningen är även med i Marsgränd Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar kommunikationsyta samt belysning. Föreningens andel är 20%.

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 17 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 kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-09-30.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 1 144 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 358 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 144 tkr (358 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	2026
Ellen Bengtsson	Vice ordförande	2026
Eva Gullberg	Ledamot	2026
Nazanin Marshall Pir Ghaibi	Ledamot	2026
Niklas Möller	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Staaf	Suppleant	2026
Sara Persson	Suppleant	2026
Charlotte Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azets Revision och Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Isabelle Nilsson	Förtroendevald revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 106 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2026-01-01.

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

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

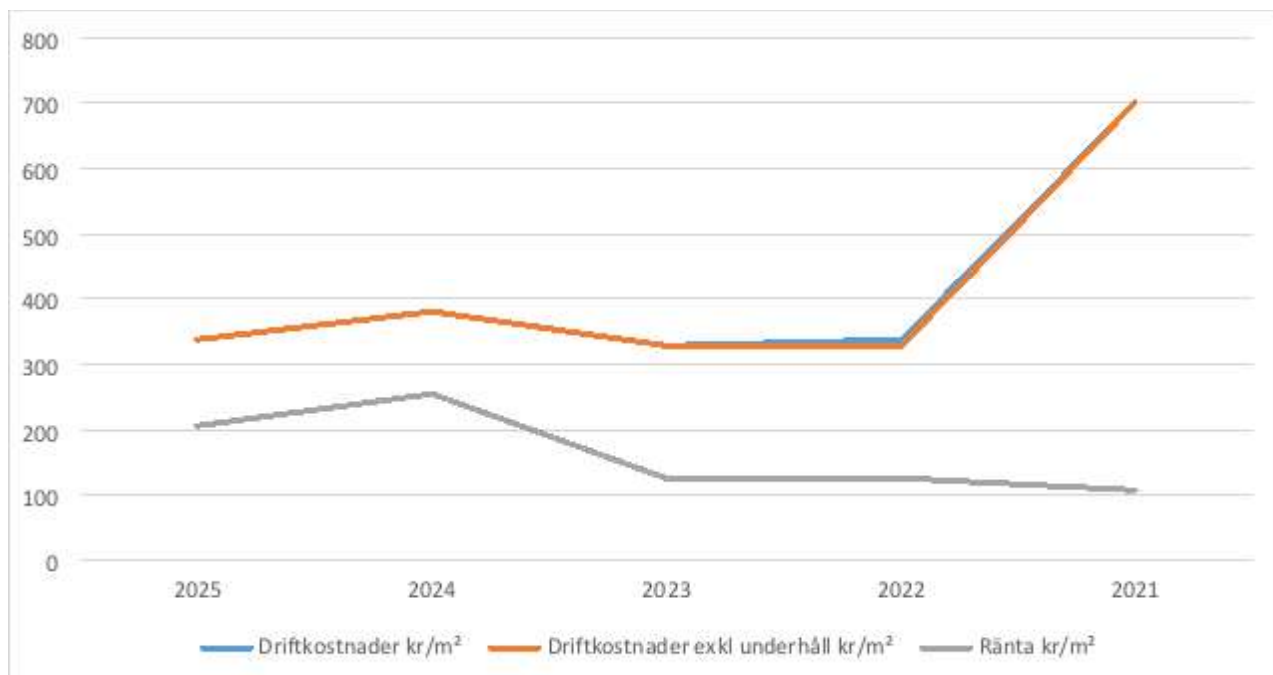


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 662	3 327	2 995	2 674	3 769
Rörelsens intäkter	3 662	3 328	3 097	2 677	3 770
Resultat efter finansiella poster*	141	-492	57	-430	-406
Resultat exkl avskrivningar	1 001	509	1 058	571	595
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-143	-572	-23	-412	-250
Årets kassaflöde	61	-1 229	1 190	464	-4 269
Soliditet %*	74	73	73	73	73
Likviditet %	5	9	18	11	162
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	93	97	68
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 117	1 017	916	820	816
Driftkostnader kr/kvm	335	378	327	336	702
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	335	378	326	328	702
Energikostnad kr/kvm*	226	229	201	206	174
Underhållsfond kr/kvm	1 599	1 241	903	565	265
Reservering till underhållsfond kr/kvm	358	339	339	308	265
Sparande kr/kvm*	360	159	332	186	186
Ränta kr/kvm	205	254	124	124	107
Skuldsättning kr/kvm*	12 824	13 249	13 773	13 843	13 913
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 987	13 417	13 947	14 018	14 089
Räntekänslighet %*	11,6	13,2	15,2	17,1	17,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. 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	3 963 500	-4 909 759	-492 309
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-492 309	492 309
Reservering underhållsfond		1 144 000	-1 144 000	
lanspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				147 487
Vid årets slut	119 620 000	5 107 500	-6 546 068	147 487

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 402 068
Årets resultat	147 487
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 144 000
Summa	-6 398 581

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-6 398 581**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 661 728	3 326 525
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	1 151
Summa rörelseintäkter		3 662 268	3 327 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 069 611	-1 204 959
Övriga externa kostnader	Not 5	-686 967	-693 365
Personalkostnader	Not 6	-107 424	-108 107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 000 904	-1 000 904
Summa rörelsekostnader		-2 864 905	-3 007 335
Rörelseresultat		797 362	320 341
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 222	-653
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-656 097	-811 997
Summa finansiella poster		-649 875	-812 650
Resultat efter finansiella poster		147 487	-492 309
Årets resultat		147 487	-492 309



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	149 674 207	150 675 111
Summa materiella anläggningstillgångar		149 674 207	150 675 111
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	9 121 000	9 121 000
Andra långfristiga fordringar	Not 12	37 500	37 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 158 500	9 158 500
Summa anläggningstillgångar		158 832 707	159 833 611
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		207	210
Övriga fordringar	Not 13	6 132	6 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	270 442	250 842
Summa kortfristiga fordringar		276 781	257 271
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 277 806	1 217 110
Summa kassa och bank		1 277 806	1 217 110
Summa omsättningstillgångar		1 554 587	1 474 381
Summa tillgångar		160 387 294	161 307 991



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	119 620 000	119 620 000	
Fond för yttre underhåll	5 107 500	3 963 500	
Summa bundet eget kapital	124 727 500	123 583 500	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 546 068	-4 909 759	
Årets resultat	147 487	-492 309	
Summa fritt eget kapital	-6 398 581	-5 402 068	
Summa eget kapital	118 328 920	118 181 432	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 436 658	27 248 891
Övriga långfristiga skulder	Not 17	80 000	80 000
Summa långfristiga skulder		12 516 658	27 328 891
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 524 466	15 061 073
Leverantörsskulder		254 193	221 962
Skatteskulder		76 800	107 200
Övriga skulder	Not 18	175 394	78 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	510 864	329 128
Summa kortfristiga skulder		29 541 716	15 797 668
Summa eget kapital och skulder		160 387 294	161 307 991



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	797 362	320 341
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 000 904	1 000 904
	1 798 266	1 321 245
Erhållen ränta	37	-653
Erlagd ränta	-594 465	-814 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 203 838	506 262
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-13 325	-146 038
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	219 024	84 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 409 536	444 634
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 348 840	-1 673 256
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 348 840	-1 673 256
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	60 696	-1 228 622
Likvida medel vid årets början	1 217 110	2 445 732
Likvida medel vid årets slut	1 277 806	1 217 110



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 996 232	2 774 208
Hyror, lokaler	78 912	77 688
Vattenavgifter	194 146	115 902
Elavgifter	180 230	171 597
Kabel-tv-avgifter	160 200	146 700
Debiterad fastighetsskatt-	7 116	7 116
Övriga ersättningar**	39 395	28 511
Övriga sidointäkter***	5 495	4 809
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-6
Summa nettoomsättning	3 661 728	3 326 525

*I årsavgifterna ingår värme.

**Avser pant- och överlåtelseintäkter.

*** Avser intäkter från solcellsproduktion.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	540	1 151
Summa övriga rörelseintäkter	540	1 151

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-17 104	-52 123
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-23 200	-53 600
Försäkringspremier	-64 992	-58 029
Kabel- och digital-TV	-159 439	-159 967
Återbäring från Riksbyggen	2 000	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 115	-9 530
Serviceavtal	-28 975	-11 741
Obligatoriska besiktningar	-6 825	-53 619
Bevakningskostnader	-4 815	-1 277
Snö- och halkbekämpning	-1 931	-5 826
Förbrukningsinventarier	-3 764	-3 764
Vatten	-222 626	-227 940
Fastighetsel	-259 151	-261 946
Uppvärmning	-240 741	-241 123
Sophantering och återvinning	-6 872	-29 602
Förvaltningsarvode drift*	-29 060	-35 473
Summa driftskostnader	-1 069 611	-1 204 959

*Avser fastighetsskötsel samt skötsel av utemiljö.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-579 033	-557 604
Lokalkostnader	-1 800	-2 400
IT-kostnader	0	-3 360
Arvode, yrkesrevisor	-25 062	-32 438
Övriga försäljningskostnader	-8 465	-8 162
Övriga förvaltningskostnader	-33 113	-41 160
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 636	-33 997
Representation	0	-248
Telefon och porto	-4 525	-4 352
Medlems- och föreningsavgifter	-3 150	-3 150
Bankkostnader	-3 383	-3 540
Övriga externa kostnader	-800	-2 956
Summa övriga externa kostnader	-686 967	-693 365

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-75 002	-75 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 500	-7 500
Sociala kostnader	-25 922	-25 607
Summa personalkostnader	-107 424	-108 107



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 000 904	-1 000 904
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 000 904	-1 000 904

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 185	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	73	58
Övriga ränteintäkter	-36	-711
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 222	-653

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-654 426	-811 292
Övriga räntekostnader	-1 671	-705
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-656 097	-811 997



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	154 845 544	154 845 544

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 170 433	-3 169 529
	-4 170 433	-3 169 529

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 000 904	-1 000 904
	-1 000 904	-1 000 904

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-5 171 337** **-4 170 433****Restvärde enligt plan vid årets slut****149 674 207** **150 675 111****Varav**

Byggnader	114 985 207	115 986 111
Mark	34 689 000	34 689 000

Taxeringsvärden

Bostäder	114 000 000	105 000 000
Lokaler	2 320 000	5 360 000

Totalt taxeringsvärde**116 320 000** **110 360 000***varav byggnader*

85 160 000 81 200 000

varav mark

31 160 000 29 160 000

Not 11 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
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 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	37 500	37 500
Summa andra långfristiga fordringar	37 500	37 500

**Avser garantikapital i Riksbyggens intresseförening.*

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 132	6 219
Summa övriga fordringar	6 132	6 219

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 185	0
Förutbetalda försäkringspremier	69 267	64 992
Förutbetalt förvaltningsarvode	145 140	144 758
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 020	39 638
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 830	1 454
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270 442	250 842

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	280 000	0
Transaktionskonto	997 806	1 217 110
Summa kassa och bank	1 277 806	1 217 110

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	40 961 124	42 309 964
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 842 046	-14 586 653
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-682 420	-474 420
Långfristig skuld vid årets slut	12 436 658	27 248 891

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,02%	2025-12-30	14 586 653	-13 612 233	974 420	0
STADSHYPOTEK	2,31%	2026-12-30	0	13 612 233	0	13 612 233
STADSHYPOTEK	1,02%	2026-12-30	14 586 653	0	74 420	14 512 233
STADSHYPOTEK	2,84%	2027-12-30	13 136 658	0	300 000	12 836 658
Summa			42 309 964,00	0	1 348 840	40 961 124

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 27 842 046 kr villkorsändras och 682 420 kr amorteras varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 12 436 658 kr till betalning om 2 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag, samt att löpande amortering är 682 420 kr per år, är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 37 549 024 kr.

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	80 000	80 000
Mottagna depositioner	80 000	80 000

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	106 958	0
Övriga skulder	49 750	49 750
Skuld för moms	18 686	28 555
Summa övriga skulder	175 394	78 305

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	61 632	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 382
Upplupna elkostnader	28 403	29 717
Upplupna vattenavgifter	64 202	61 586
Upplupna värmekostnader	32 703	31 135
Upplupna kostnader för renhållning	3 650	9 382
Upplupna revisionsarvoden	25 500	25 500
Upplupna styrelsearvoden	0	1 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	539
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	294 774	168 888
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	510 864	329 128

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	44 653 000	44 653 000

Not 21 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-09.

Årsredovisningen undertecknas

Andreas Olsson

Eva Gullberg

Ellen Bengtsson

Niklas Möller

Nazanin Marshall Pir Ghaibi,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Isabelle Nilsson
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557574960732

Document

Årsredovisning 2025 Riksbyggen Brf Kikaren - för signering

Main document

21 pages

Initiated on 2026-04-09 16:10:59 CEST (+0200) by Charlotte Andersson (CA)

Finalised on 2026-04-14 14:34:09 CEST (+0200)

Initiator

Charlotte Andersson (CA)

Riksbyggen

charlotte.andersson@riksbyggen.se

Signatories

Andreas Olsson (AO)

andreas.olsson95@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Andreas Christoffer Olsson"

Signed 2026-04-09 16:25:18 CEST (+0200)

Ellen Bengtsson (EB)

ellen_b_97@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Ellen Johanna Lovisa Bengtsson"

Signed 2026-04-12 20:40:45 CEST (+0200)

Eva Gullberg (EG)

gullberg.eva@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EVA GULLBERG"

Signed 2026-04-12 20:48:27 CEST (+0200)

Nazanin Marshall Pir Ghaibi (NMPG)

nazaninmarshall@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Nazanin Marshall Pir Ghaibi"

Signed 2026-04-09 16:24:55 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557574960732

Niklas Möller (NM)
niklas.moller@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Niklas Möller"
Signed 2026-04-13 08:37:11 CEST (+0200)

Isabelle Nilsson (IN)
isabellenilsson_@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ISABELLE NILSSON CANGAHUALA"
Signed 2026-04-13 08:46:38 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad@azets.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"
Signed 2026-04-14 14:34:09 CEST (+0200)

This verification was issued 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>



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 2025.

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 01 januari 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 revisionsssed 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Isabelle Nilsson
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557575257762

Document

RB

Main document

2 pages

Initiated on 2026-04-13 16:38:14 CEST (+0200) by
Charlotte Andersson (CA)

Finalised on 2026-04-14 14:35:17 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 CANGAHUALA"

Signed 2026-04-13 17:03:03 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

peter.cederblad@azets.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER
CEDERBLAD"

Signed 2026-04-14 14:35:17 CEST (+0200)

This verification was issued 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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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

