
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

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 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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Noter..... | 10 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Kikaren
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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.

Föreningen hade avräkning gentemot Riksbyggen 2021-02-28. Efter det så står föreningen för alla kostnader och intäkter själva.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 162% till 398%.

I resultatet ingår avskrivningar med 167 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 167 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bommen 7 i Malmö Kommun. Inflyttning har gjordes 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 | 0 m ² |
| Bostäder bostadsrätt | 3 154 m ² |
| Lokaler hyresrätt | 40 m ² |

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 40 m²

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

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 omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 845 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 268 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 345 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 38 tkr (12 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 845 tkr (268 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. 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 |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Isabelle Nilsson | Ordförande | 2023 |
| Anna Webrant | Ledamot | 2022 |
| Matilda Holmgren | Ledamot | 2023 |
| Melina Fallahy | Ledamot | 2022 |
| Niklas Möller | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Eva Gullberg | Suppleant | 2022 |
| Olle Karlsson | Suppleant | 2023 |
| Patrik Grahed | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | 2022 |
| Marie-Louise Björnberg | Förtroendevald revisor | 2022 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Åsa Eriksson | 2022 |
| Olivia Sunesson | 2022 |

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

Föreningens årsavgift har inte ändrats sedan inflyttning.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01 helt enligt ekonomisk plan.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 179 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

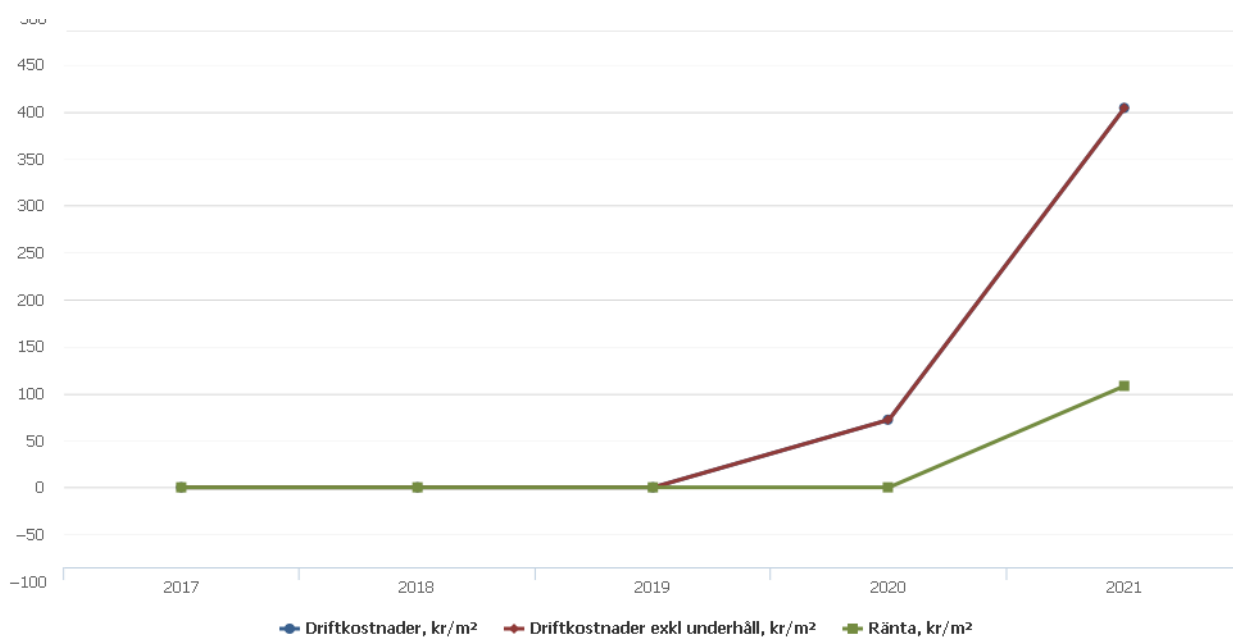
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 75 bostadsrätter placerade.

Föreningen har solceller på taket vilket har producerat 20 033 kWh under 2021. Totalt förbrukade föreningen 133 511 kWh där solcellerna har bidragit med 15% av föreningens förbrukning.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2021* | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---------|---------|---------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 2 490 | 443 | 0 | 0 | 0 |
| Rörelsens intäkter | 3 770 | 2 931 | 142 | 62 | 4 |
| Resultat efter finansiella poster | -406 | -167 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | -406 | -167 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 594 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -250 | -26 | 0 | 0 | 0 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 265 | 8 | 0 | 0 | 0 |
| Balansomslutning | 164 136 | 169 907 | 142 370 | 95 514 | 36 493 |
| Kassaflöde, indirekt metod | -4 269 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Soliditet % | 73 | 70 | 2 | 0 | 5 |
| Likviditet % | 162 | 266 | 15 501 | 0 | 51 529 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 702 | 137 | 0 | 0 | 0 |
| Bränsletillägg, kr/m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 404 | 72 | 0 | 0 | 0 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 404 | 72 | 0 | 0 | 0 |
| Ränta, kr/m ² | 108 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 265 | 8 | 0 | 0 | 0 |
| Lån, kr/m ² | 13 913 | 13 982 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldkvot % | 11,79 | 10,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

*Första hela verksamhetsåret och visa nyckeltal har inte tidigare funnits.



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|---|--------------------|----------------|---------------------|-----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 119 620 000 | 26 333 | 53 667 | -166 817 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -166 817 | 166 817 |
| Reservering underhållsfond | | 845 000 | -845 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 0 | 0 | |
| Årets resultat | | | | -406 010 |
| Vid årets slut | 119 620 000 | 871 333 | -958 150 | -406 010 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -166 817 |
| Årets resultat | -406 010 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -845 000 |
| Summa | -1 417 827 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 417 827**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 490 241 | 443 136 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 279 481 | 2 487 673 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 769 722 | 2 930 809 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 291 137 | -231 312 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 498 593 | -205 925 |
| Personalkostnader | Not 6 | -42 573 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 000 904 | -166 817 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 833 207 | -604 055 |
| Rörelseresultat | | -63 485 | 2 326 755 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 3 600 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 63 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -346 188 | -2 493 572 |
| Summa finansiella poster | | -342 525 | -2 493 572 |
| Resultat efter finansiella poster | | -406 010 | -166 817 |
| Årets resultat | | -406 010 | -166 817 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 153 677 823 | 154 678 727 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 153 677 823 | 154 678 727 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 12 | 9 121 000 | 0 |
| Andra långfristiga fordringar | Not 13 | 37 500 | 37 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 9 158 500 | 37 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 162 836 323 | 154 716 227 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 14 | 645 | 5 730 |
| Övriga fordringar | Not 15 | 294 571 | 9 121 437 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 213 106 | 1 002 954 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 508 322 | 10 130 121 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 17 | 791 654 | 5 060 604 |
| Summa kassa och bank | | 791 654 | 5 060 604 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 299 976 | 15 190 725 |
| Summa tillgångar | | 164 136 299 | 169 906 952 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2021-12-31 | 2020-12-31 | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 119 620 000 | 119 620 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 845 000 | 26 333 | |
| Summa bundet eget kapital | 120 465 000 | 119 646 333 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Dispositionsfond | 80 000 | 80 000 | |
| Balanserat resultat | -1 011 817 | -26 333 | |
| Årets resultat | -406 010 | -166 817 | |
| Summa fritt eget kapital | -1 337 827 | -113 150 | |
| Summa eget kapital | 119 127 173 | 119 533 183 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 44 206 480 | 29 619 827 |
| Summa långfristiga skulder | | 44 206 480 | 29 619 827 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 223 260 | 148 840 |
| Leverantörsskulder | Not 19 | 232 472 | -4 309 997 |
| Skatteskulder | Not 20 | 6 830 | 0 |
| Övriga skulder | Not 21 | 1 169 | 15 978 710 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 338 915 | 8 936 389 |
| Summa kortfristiga skulder | | 802 646 | 20 753 942 |
| Summa eget kapital och skulder | | 164 136 299 | 169 906 952 |

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

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 214 330 | 433 004 |
| Hyror, lokaler | 58 663 | 18 134 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | 0 | -12 801 |
| Vattenavgifter | 105 180 | 1 591 |
| Elavgifter | 106 260 | 2 680 |
| Debiterad fastighetsskatt- | 5 808 | 528 |
| Summa nettoomsättning | 2 490 241 | 443 136 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 147 189 | 28 740 |
| Övriga ersättningar | 36 889 | 53 223 |
| Fakturerade kostnader | 1 090 313 | 2 405 710 |
| Övriga sidointäkter | 4 164 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 926 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 1 279 481 | 2 487 673 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Reparationer | -26 244 | -1 873 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -299 430 | 0 |
| Samfällighetsavgifter | -7 553 | 0 |
| Försäkringspremier | -41 838 | -10 545 |
| Kabel- och digital-TV | -197 408 | 0 |
| Återbäring från Riksbyggen | 3 700 | 0 |
| Serviceavtal | -21 432 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -16 894 | 0 |
| Vatten | -159 930 | 0 |
| Fastighetsel | -176 151 | -67 860 |
| Uppvärmning | -219 639 | -66 709 |
| Sophantering och återvinning | -120 821 | -84 325 |
| Förvaltningsarvode drift | -7 498 | 0 |
| Summa driftskostnader | -1 291 137 | -231 312 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal | -952 079 | 0 |
| Förvaltningsarvode administration | -492 820 | -120 456 |
| IT-kostnader | -379 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisor | -16 339 | -12 813 |
| Kreditupplysningar | -1 821 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -25 216 | -70 491 |
| Telefon och porto | -4 042 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -3 150 | -500 |
| Bankkostnader | -2 047 | -1 665 |
| Övriga externa kostnader | -700 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | -1 498 593 | -205 925 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Styrelsearvoden | -32 395 | 0 |
| Sociala kostnader | -10 178 | 0 |
| Summa personalkostnader | -42 573 | 0 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -1 000 904 | -166 817 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -1 000 904 | -166 817 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Utdelning Riksbyggen Andelar | 3 600 | 0 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 3 600 | 0 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 63 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 63 | 0 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -342 741 | -11 411 |
| Övriga räntekostnader | -3 447 | -2 482 161 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -346 188 | -2 493 572 |

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 120 156 544 | 0 |
| Mark | 34 689 000 | 34 689 000 |
| | 154 845 544 | 34 689 000 |
| Årets anskaffningar | | |
| Byggnader | 0 | 120 156 544 |
| | 0 | 120 156 544 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 154 845 544 | 154 845 544 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -166 817 | 0 |
| | -166 817 | 0 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -1 000 904 | -166 817 |
| | -1 000 904 | -166 817 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -1 167 721 | -166 817 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 153 677 823 | 154 678 727 |
| Varav | | |
| Byggnader | 118 988 823 | 119 989 727 |
| Mark | 34 689 000 | 34 689 000 |

Not 12 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------------|------------|
| Del av tagna lån för uppförandet av garaget | 9 121 000 | 0 |
| Summa fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 9 121 000 | 0 |

Not 13 Andra långfristiga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Andelar Riksbyggen | 37 500 | 37 500 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 37 500 | 37 500 |

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 645 | 5 730 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 645 | 5 730 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 864 | 437 |
| Momsfordringar/investeringsmomsen | 293 707 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 9 121 000 |
| Summa övriga fordringar | 294 571 | 9 121 437 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 43 176 | 41 838 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 126 339 | 120 456 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 39 422 | 0 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 4 170 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 840 660 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 213 106 | 1 002 954 |

Not 17 Kassa och bank

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Transaktionskonto | 791 654 | 5 060 604 |
| Summa kassa och bank | 791 654 | 5 060 604 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 44 429 740 | 29 768 667 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -223 260 | -148 840 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 44 206 480 | 29 619 827 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing. Skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg. skuld |
|--------------|------------|---------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,75% | 2023-12-30 | 14 884 334 | 0 | 74 420 | 14 809 914 |
| STADSHYPOTEK | 0,90% | 2025-12-30 | 14 884 333 | 0 | 74 420 | 14 809 913 |
| STADSHYPOTEK | 1,02% | 2026-12-30 | 14 884 333 | 0 | 74 420 | 14 809 913 |
| Summa | | | 44 653 000 | 0 | 223 260 | 44 429 740 |

*Senast kända räntesatser

Not 19 Leverantörsskulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Leverantörsskulder | 182 722 | -4 309 997 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 49 750 | 0 |
| Summa leverantörsskulder | 232 472 | -4 309 997 |

Not 20 Skatteskulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skatteskulder | 6 830 | 0 |
| Summa skatteskulder | 6 830 | 0 |

Not 21 Övriga skulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Kortfristiga låneskulder | 0 | 14 884 333 |
| Övriga skulder | 0 | 1 090 313 |
| Skuld för moms | 0 | 2 543 |
| Clearing | 1 169 | 1 521 |
| Summa övriga skulder | 1 169 | 15 978 710 |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 10 178 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 0 | 11 411 |
| Upplupna elkostnader | 29 811 | 19 066 |
| Upplupna värmekostnader | 34 880 | 66 709 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 3 390 | 1 631 |
| Upplupna revisionsarvoden | 15 000 | 13 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 32 395 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 8 619 544 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 213 261 | 205 028 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 338 915 | 8 936 389 |

| Not Ställda säkerheter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 44 653 000 | 44 653 000 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Isabelle Nilsson

Anna Webrant

Matilda Holmgren

Melina Fallahy

Niklas Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Peter Cederblad

Marie-Louise Björnberg
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 lägenhetsstorlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Brf Kikaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Kikaren i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

