

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen BRF Alphusen
Org nr: 716406-9382



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

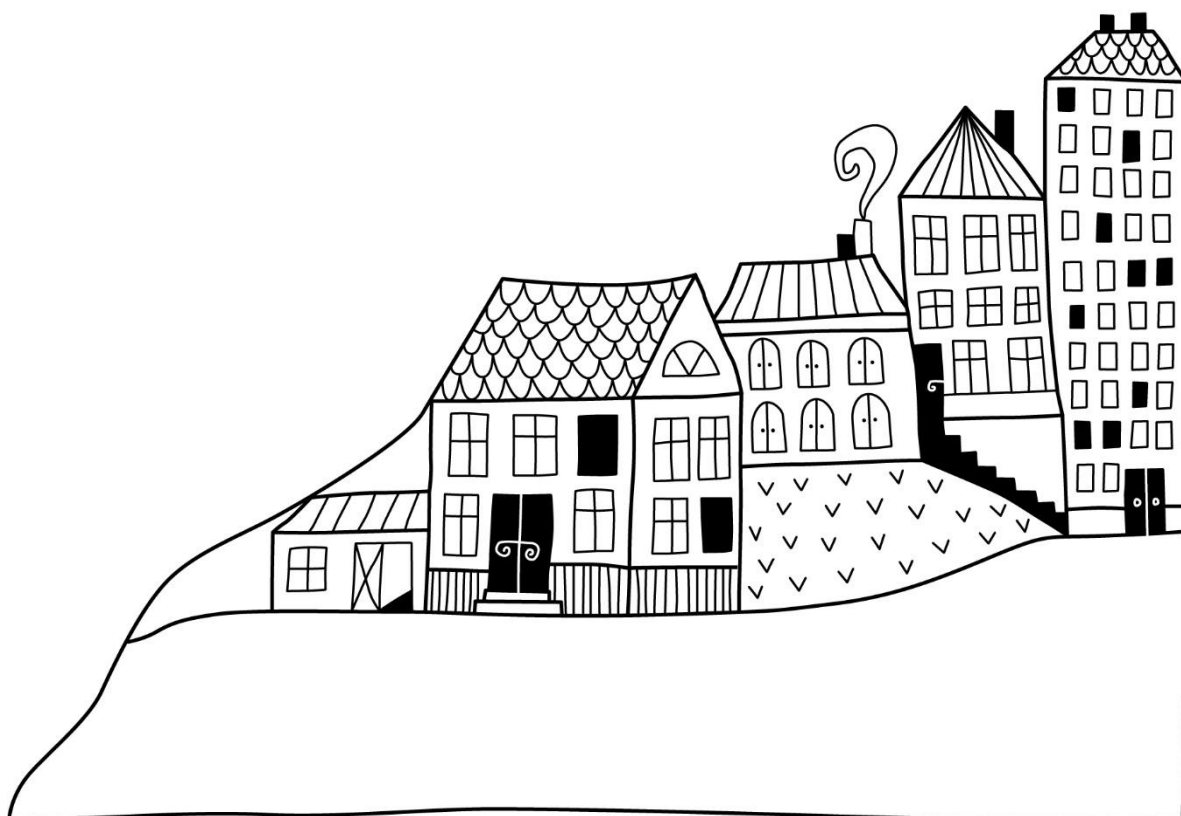
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Alphusen får 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 69 560 861 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-03. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 854 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 996 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen disponerar fastigheterna Aktrisen 1, Operasångaren 1, Orkesterdiket 1, Ridån 1 och Solisten 1 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 155 lägenheter. Samtliga fastigheter är upplåtna med tomträtt. Byggnaderna är uppförda 1983.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller t.o.m. 2023-12-31 med en årlig avgäld på 574 800 kr. Nya avtalet från 2024-01-01 har en årlig avgäld på 934 022 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	30
3 rum och kök	60
4 rum och kök	44
5 rum och kök	21

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	126
Antal p-platser	34

Total tomtarea	41 633 m ²
Total bostadsarea	14 370 m ²
Garagelokaler	1 310 m ²

Årets taxeringsvärde	165 097 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	165 097 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal avseende ekonomisk förvaltning. Föreningen har avtal med SBC avseende teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och snöjour.

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.

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 224 tkr och planerat underhåll för 668 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, 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 genomsnittlig underhållskostnad under 30 år på 4 512 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 288 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 512 tkr (288 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Entrépartier till trapphus	2015-2016	
Lekplatser	2014	
Ventilation	2013	
Fönsterrenovering	2011	(delar av beståndet)
Hissar	2017-2018	(nya hissar i alla fastigheter)
Garageportar	2018	(nya fjärrstyrda portar)
Fönsterbyte	2021	
Takhuvar	2021	
Målning pergolor	2022	
Markytor - Lekstuga	2022	
Fräsnings avloppsledningar	2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder - Radiator	29 965
Gemensamma utrymmen - Lekstuga	44 000
Installationer – Fläkt och tvillingpump	156 505
Huskropp utvändigt – Fogrenovering	349 856
Markytor – Omläggning kantsten	87 500



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Kronfors	Ordförande	2024
Annika Svensson	Sekreterare	2025
Tom Barzegarzadeh	Ledamot	2024
Malak Youneess	Ledamot	2025
Christian Rivas	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dragan Didak	Suppleant	2025
Ilir Okrashtica	Suppleant	2024
Lennart Olsson	Suppleant	2024
Sigbritt Bergström	Suppleant	2025
Danche Blagojevic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marko Lind	2024
Annika Andersson	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 231 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 231 personer.

Föreningens avgifter ändrades senast 2023-01-01 då årsavgifterna höjdes med 4,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 733 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.

Under April 2023 uppgraderades föreningens bredbandsavtal från 50/10 Mbit till 500/500 Mbit.

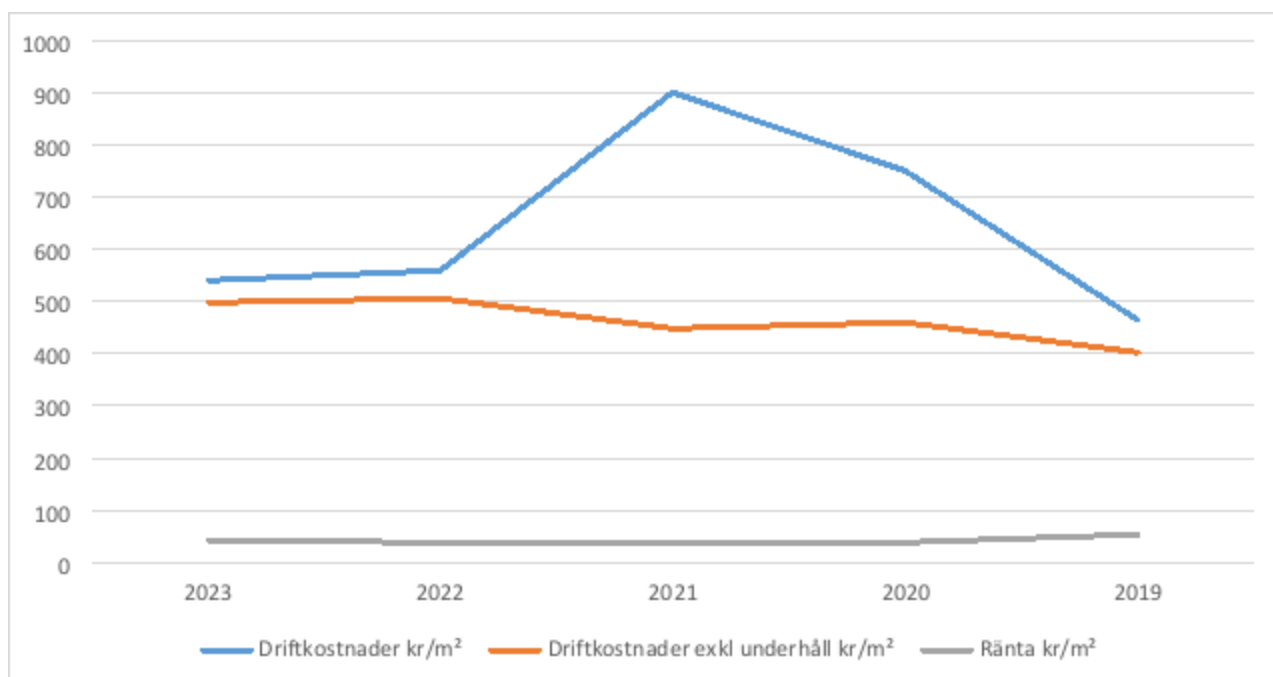
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	12 265	11 785	11 684	11 519	11 344
Rörelsens intäkter	12 597	11 837	11 758	11 595	11 384
Resultat efter finansiella poster*	2 142	1 110	-4 437	-2 204	1 250
Årets resultat	2 142	1 110	-4 437	-2 204	1 250
Resultat exkl avskrivningar	2 996	1 962	-3 595	-1 361	2 099
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 516	-3 489	-9 045	-6 812	-1 438
Balansomslutning	61 218	59 903	59 666	55 620	59 904
Årets kassaflöde	-2 282	827	4 896	-3 451	980
Soliditet %*	22	19	17	26	28
Likviditet %	49	68	56	77	183
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	97	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	836	803	796	784	771
Driftkostnader kr/kvm	540	557	898	750	463
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	498	504	446	457	402
Energikostnad kr/kvm*	214	190	179	173	171
Underhållsfond kr/kvm	1 425	1 179	884	989	934
Reservering till underhållsfond kr/kvm	288	348	348	348	226
Sparande kr/kvm*	234	178	223	206	195
Ränta kr/kvm	40	38	39	37	54
Skuldsättning kr/kvm*	2 889	2 957	3 056	2 507	2 645
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 152	3 227	3 334	2 735	2 887
Räntekänslighet %*	3,8	4,0	4,2	3,5	3,7

* 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). 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	3 887 909	18 492 895	-12 355 284	1 109 773
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 109 773	-1 109 773
Reservering underhållsfond		4 511 758	-4 511 758	
Ianspråktagande av underhållsfond		-667 826	667 826	
Årets resultat				2 142 186
Vid årets slut	3 887 909	22 336 827	-15 089 443	2 142 186

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 245 512
Årets resultat	2 142 186
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 511 758
Årets ianspråktagande av underhållsfond	667 826
Summa	-12 947 258

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 12 947 258

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 264 888	11 784 672
Övriga rörelseintäkter	Not 3	332 124	51 970
Summa rörelseintäkter		12 597 012	11 836 642
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 207 532	-8 727 653
Övriga externa kostnader	Not 5	-634 766	-330 786
Personalkostnader	Not 6	-291 383	-261 778
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-853 653	-851 823
Summa rörelsekostnader		-9 987 334	-10 172 039
Rörelseresultat		2 609 678	1 664 603
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	150	720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	162 649	46 733
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-630 291	-602 284
Summa finansiella poster		-467 492	-554 831
Resultat efter finansiella poster		2 142 186	1 109 773
Årets resultat		2 142 186	1 109 773

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	50 561 140	51 404 042
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	62 114	124 880
Summa materiella anläggningstillgångar		50 623 253	51 528 922
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	7 500
Summa anläggningstillgångar		50 630 753	51 536 422
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34 105	0
Övriga fordringar	Not 14	4 007 394	6 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 243 161	774 786
Summa kortfristiga fordringar		5 284 660	781 767
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 302 696	7 584 609
Summa kassa och bank		5 302 696	7 584 609
Summa omsättningstillgångar		10 587 356	8 366 376
Summa tillgångar		61 218 109	59 902 798



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 887 909	3 887 909	
Fond för yttre underhåll	22 336 827	18 492 895	
Summa bundet eget kapital	26 224 736	22 380 804	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-15 089 443	-12 355 284	
Årets resultat	2 142 186	1 109 773	
Summa fritt eget kapital	-12 947 258	-11 245 512	
Summa eget kapital	13 277 478	11 135 293	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	26 443 102	36 443 102
Summa långfristiga skulder		26 443 102	36 443 102
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 851 460	9 924 982
Leverantörsskulder		899 453	831 514
Skatteskulder		19 414	8 564
Övriga skulder	Not 18	21 270	21 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 705 932	1 537 932
Summa kortfristiga skulder		21 497 529	12 324 403
Summa eget kapital och skulder		61 218 109	59 902 798

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 142 186	1 109 773
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	853 653	851 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 995 838	1 961 595
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-4 502 893	-127 312
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	246 648	668 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 260 407	2 503 207
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	52 016	-133 800
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	52 016	-133 800
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 073 522	-1 542 339
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 073 522	-1 542 339
Årets kassaflöde	-2 281 913	827 068
Likvidamedel vid årets början	7 584 609	6 757 541
Likvidamedel vid årets slut	5 302 696	7 584 609
Upplysning om betalda räntor		
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	100
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10

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	10 537 440	10 132 260
Hyror, garage	226 800	226 800
Hyror, p-platser	23 580	22 320
Bränsleavgifter, bostäder	1 477 068	1 403 292
Summa nettoomsättning	12 264 888	11 784 672

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	5 800	2 600
Övriga ersättningar	13 306	35 817
Övriga sidointäkter	0	4 140
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-7
Elstöd	272 755	0
Övriga rörelseintäkter, laddstolpar och parkeringsbolag	30 420	9 420
Försäkringsersättningar	9 849	0
Summa övriga rörelseintäkter	332 124	51 970

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-667 826	-825 541
Reparationer	-224 097	-387 346
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-277 265	-266 415
Tomträttsavgäld	-574 800	-574 800
Försäkringspremier	-225 426	-201 274
Kabel- och digital-TV	-311 831	-248 152
Återbäring från Riksbyggen	2 500	3 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-506	-19 629
Serviceavtal	-180 359	-383 428
Obligatoriska besiktningar	-124 894	-126 565
Bevakningskostnader	0	-6 495
Snö- och halkbekämpning	-18 626	-9 771
Förbrukningsinventarier	-63 575	-59 005
Vatten	-597 472	-502 832
Fastighetsel	-1 086 019	-948 277
Uppvärmning	-1 679 227	-1 526 567
Sophantering och återvinning	-310 223	-289 121
Förvaltningsarvode drift	-1 867 876	-2 355 736
Summa driftskostnader	-8 207 532	-8 727 653

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-247 153	-201 863
Hyra inventarier & verktyg	-265 767	0
Resekostnader	0	-446
IT-kostnader	-5 666	-7 686
Arvode, yrkesrevisor	-19 340	-18 516
Övriga förvaltningskostnader	-41 119	-40 613
Kreditupplysningar	-2 620	-3 509
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 926	-28 382
Representation	-1 330	-4 046
Kontorsmateriel	0	-739
Telefon och porto	-8 978	-9 383
Medlems- och föreningsavgifter	-6 510	-6 510
Konsultarvoden	-5 500	0
Bankkostnader	-3 934	-2 280
Övriga externa kostnader	-9 925	-6 813
Summa övriga externa kostnader	-634 766	-330 786



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-222 900	-213 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-4 000
Övriga kostnadsersättningar	-8 000	0
Övriga personalkostnader	-7 900	0
Sociala kostnader	-46 583	-44 778
Summa personalkostnader	-291 383	-261 778

Not 7 Avskrivningar av materiella-anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-842 903	-842 903
Avskrivning Installationer	-10 750	-8 920
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-853 653	-851 823

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	150	720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	150	720

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	156 482	16 850
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	29 707
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	5 523	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	231	150
Övriga ränteintäkter	413	27
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	162 649	46 733

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-628 703	-602 243
Övriga räntekostnader	-1 588	-41
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-630 291	-602 284



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 733 582	70 733 582
Tillkommande utgifter	1 946 376	1 946 376
	72 679 958	72 679 958
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 679 958	72 679 958
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 329 540	-18 486 637
Tillkommande utgifter	-1 946 376	-1 946 376
	-21 275 916	-20 433 013
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-842 903	-842 903
	-842 903	-842 903
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 118 819	-21 275 916
Restvärde enligt plan vid årets slut	50 561 140	51 404 042
Varav		
Byggnader	50 561 140	51 404 042
Taxeringsvärden		
Bostäder	162 000 000	162 000 000
Lokaler	3 097 000	3 097 000
Totalt taxeringsvärde	165 097 000	165 097 000
<i>varav byggnader</i>	<i>124 054 000</i>	<i>124 054 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 043 000</i>	<i>41 043 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	549 922	416 122
Installationer	0	0
	549 922	416 122
Årets anskaffningar		
Installationer	0	133 800
Bidrag laddplatser	-52 016	
	-52 016	133 800
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	497 906	549 922
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-416 122	-416 122
Installationer	-8 920	0
	-425 042	-416 122
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-10 750	-8 920
	-10 750	-8 920
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-416 122	-416 122
Installationer	-19 670	-8 920
	-435 792	-425 042
Restvärde enligt plan vid årets slut	62 114	124 880
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	62 114	124 880



Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	7 500	7 500
Summa andra långfristiga fordringar	7 500	7 500

15 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen i södra och mellersta Skåne.

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 394	6 981
Placering SBAB	4 000 000	0
Summa övriga fordringar	4 007 394	6 981

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	270 512	225 426
Förutbetalt förvaltningsarvode	409 383	130 615
Förutbetald renhållning	0	4 030
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	61 525
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 500	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 520	65 790
Förutbetald tomträttsavgäld	467 011	287 400
Förutbetalda hyreskostnader	22 235	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 243 161	774 786

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	3 000
Bankmedel	3 076 428	5 071 405
Transaktionskonto	2 226 268	2 510 204
Summa kassa och bank	5 302 696	7 584 609



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	45 294 562	46 368 084
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-750 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 351 460	-9 174 982
Långfristig skuld vid årets slut	26 443 102	36 443 102

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-02-24	9 174 982	-8 986 256	188 726	0
SWEDBANK	4,48%	2024-02-28	0	8 986 256	134 796	8 851 460
STADSHYPOTEK	0,70%	2025-12-30	6 137 500	0	150 000	5 987 500
SBAB	0,69%	2024-02-12	9 750 000	0	250 000	9 500 000
STADSHYPOTEK	0,86%	2028-01-30	9 825 000	0	100 000	9 725 000
SBAB	1,39%	2029-12-06	11 480 602	0	250 000	11 230 602
Summa			46 368 084	0	1 073 522	45 294 562

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 9 500 000 kr och Swedbank om 8 851 460 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 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	21 270	21 411
Summa övriga skulder	21 270	21 411

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	32 019	32 664
Upplupna räntekostnader	50 451	106 330
Upplupna elkostnader	102 358	92 368
Upplupna vattenavgifter	166 662	0
Upplupna värmekostnader	224 202	206 895
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 445
Upplupna revisionsarvoden	18 500	17 910
Upplupna styrelsearvoden	103 507	99 960
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 983	26 837
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	981 565	953 523
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 705 932	1 537 932

Not 20 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	70 132 000	70 132 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 21 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

Agneta Kronfors
Ordförande

Annika Svensson

Tom Barzegarzadeh

Malak Youness

Christian Rivas

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Berth Ramsing
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517010628

Dokument

Årsredovisning Alphusen 2023
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-05-08 09:01:34 CEST (+0200)
Färdigställt 2024-05-15 12:12:53 CEST (+0200)

Signerare

Agneta Kronfors (AK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Agneta Marianne Kronfors"
Signerade 2024-05-08 09:41:24 CEST (+0200)

Annika Svensson (AS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA SVENSSON"
Signerade 2024-05-08 14:31:40 CEST (+0200)

Malak Youneess (MY)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malak Akram Youneess"
Signerade 2024-05-08 12:00:59 CEST (+0200)

Tom Barzegarzadeh (TB) t



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM
AHORA BARZEGARZADEH"
Signerade 2024-05-08 09:06:37 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517010628

Christian Rivas (CR)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Antonio Christian Aurelio Rivas"
Signerade 2024-05-08 09:19:00 CEST (+0200)

Bert Ramsing (BR)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERT RAMSING"
Signerade 2024-05-13 17:54:50 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)
KPMG AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2024-05-15 12:12:53 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Alphusen, org. nr 716406-9382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Alphusen 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 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 uppger, 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 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 Alphusen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

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

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Berth Ramsing
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517012594

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-05-08 09:07:46 CEST (+0200)

Färdigställt 2024-05-15 12:13:24 CEST (+0200)

Signerare

Bert Ramsing (BR)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BERT RAMSING"

Signerade 2024-05-08 14:15:26 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PETER CEDERBLAD"

Signerade 2024-05-15 12:13:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 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.

RBF Alhusen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Alhusen 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

