

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen BRF Alphusen  
Org nr: 716406-9382

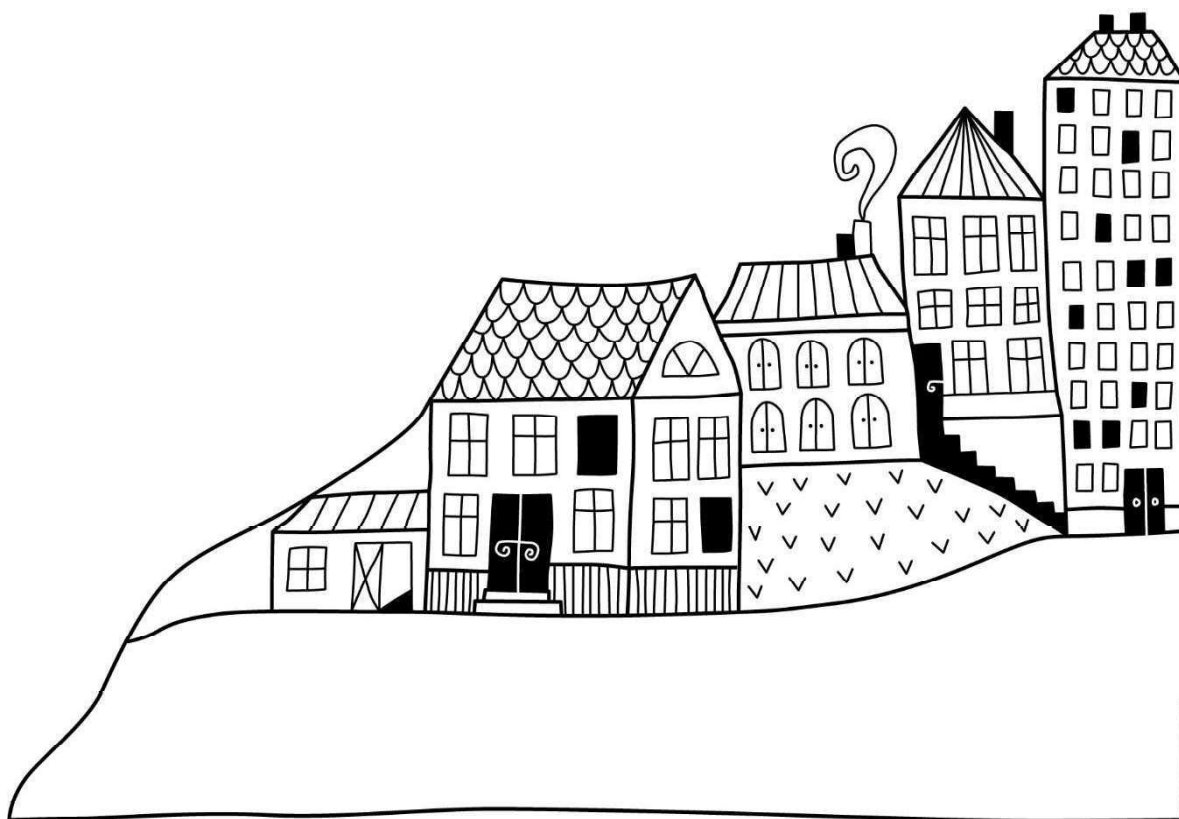




---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Alphusen får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 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 851 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 457 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 <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 14 370 m <sup>2</sup> |
| Garagelokaler     | 1 410 m <sup>2</sup>  |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| 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 321 tkr och planerat underhåll för 528 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad under 30 år på 4 512 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 288 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 512 tkr (288 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

## Föreningen har utfört 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      |                                 |
| Takhyvar                   | 2021      |                                 |
| Målning pergolor           | 2022      |                                 |
| Markytor - Lekstuga        | 2022      |                                 |
| Fräsnings avloppsledningar | 2022      |                                 |

### Årets utförda underhåll

| Beskrivning    | Belopp  |
|----------------|---------|
| Installationer | 514 772 |
| Markytor       | 13 125  |

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         | 2026                          |
| Annika Svensson     | Sekreterare        | 2025                          |
| Iilir Okrashtica    | Ledamot            | 2026                          |
| Malak Youneess      | Ledamot            | 2025                          |
| Christian Rivas     | Ledamot Riksbyggen | 2025                          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Dragan Didak        | Suppleant            | 2025                          |
| Jan Holmgren        | Suppleant            | 2026                          |
| Lennart Olsson      | Suppleant            | 2026                          |
| Sigbritt Bergström  | Suppleant            | 2025                          |
| Danche Blagojevic   | Suppleant Riksbyggen | 2025                          |

### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| KPMG AB             | Auktoriserad revisor   | 2025                          |
| Tom Barzegarzadeh   | Förtroendevald revisor | 2025                          |

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 231 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 229 personer.

Föreningens avgifter ändrades senast 2024-01-01 då årsavgifterna höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 861 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett.



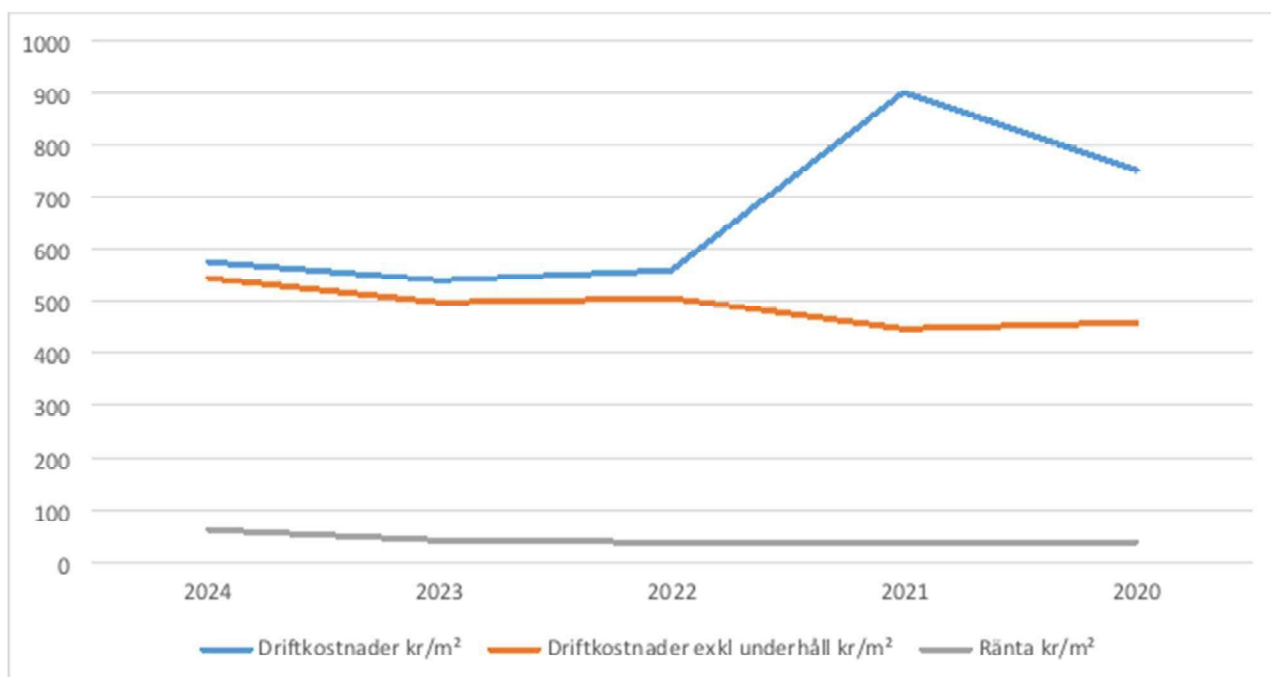
## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                      | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                                                     | 12 764 | 12 284 | 11 827 | 11 746 | 11 553 |
| Rörelsens intäkter                                                   | 12 878 | 12 597 | 11 837 | 11 758 | 11 595 |
| Resultat efter finansiella poster*                                   | 1 606  | 2 142  | 1 110  | -4 437 | -2 204 |
| Årets resultat                                                       | 1 606  | 2 142  | 1 110  | -4 437 | -2 204 |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | 2 457  | 2 996  | 1 962  | -3 595 | -1 361 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -2 055 | -1 516 | -3 489 | -9 045 | -6 812 |
| Balansomslutning                                                     | 60 932 | 61 218 | 59 903 | 59 666 | 55 620 |
| Årets kassaflöde                                                     | 1 171  | -2 282 | 827    | 4 896  | -3 451 |
| Soliditet %*                                                         | 24     | 22     | 19     | 17     | 26     |
| Likviditet %                                                         | 66     | 49     | 68     | 56     | 77     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                       | 96     | 95     | 97     | 97     | 97     |
| Avgifts- hyresbortfall %                                             | -      | -      | -      | -      | -      |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                           | 861    | 836    | 803    | 796    | 784    |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 576    | 540    | 557    | 898    | 750    |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 542    | 498    | 504    | 446    | 457    |
| Energikostnad kr/kvm*                                                | 223    | 214    | 190    | 179    | 173    |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 1 679  | 1 425  | 1 179  | 884    | 989    |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 288    | 288    | 348    | 348    | 348    |
| Sparande kr/kvm*                                                     | 189    | 234    | 178    | 223    | 206    |
| Ränta kr/kvm                                                         | 62     | 40     | 38     | 39     | 37     |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                | 2 811  | 2 889  | 2 957  | 3 056  | 2 507  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                       | 3 087  | 3 152  | 3 227  | 3 334  | 2 735  |
| Räntekänslighet %*                                                   | 3,6    | 3,8    | 4,0    | 4,2    | 3,5    |

\* obligatoriska nyckeltal

2024 har nämnaren för nyckeltal förändrats, total kvm då 2024 års beräkning utgår ifrån fastighetstaxeringen, jmf år oförändrade



## 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  | Underhålls-fond   | Balanserat resultat | Årets resultat   |
| Belopp vid årets början           | 3 887 909        | 22 336 827        | -15 089 443         | 2 142 186        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                  |                   | 2 142 186           | -2 142 186       |
| Reservering underhållsfond        |                  | 4 511 758         | -4 511 758          |                  |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                  | -527 897          | 527 897             |                  |
| Årets resultat                    |                  |                   |                     | 1 606 020        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>3 887 909</b> | <b>26 320 688</b> | <b>-16 931 118</b>  | <b>1 606 020</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                     | -12 947 258        |
| Årets resultat                          | 1 606 020          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -4 511 758         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 527 897            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-15 325 099</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 15 325 099**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 12 764 205               | 12 283 988               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 114 234                  | 313 024                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>12 878 439</b>        | <b>12 597 012</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -8 796 163               | -8 207 532               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -630 709                 | -634 766                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -284 906                 | -291 383                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -851 081                 | -853 653                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-10 562 858</b>       | <b>-9 987 334</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>2 315 580</b>         | <b>2 609 678</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                        | 150                      |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 262 358                  | 162 649                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -971 919                 | -630 291                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-709 561</b>          | <b>-467 492</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>1 606 020</b>         | <b>2 142 186</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>1 606 020</b>         | <b>2 142 186</b>         |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 11 | 49 718 237 | 50 561 140 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     |        | 0          | 0          |
| Inventarier, verktyg och installationer      | Not 12 | 53 935     | 62 114     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 49 772 172 | 50 623 253 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga fordringar                | Not 13 | 7 500      | 7 500      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 7 500      | 7 500      |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 49 779 672 | 50 630 753 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar          |        | 26 130     | 34 105     |
| Övriga fordringar                            | Not 14 | 4 031 112  | 4 007 394  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 621 043    | 1 243 161  |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 4 678 285  | 5 284 660  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 16 | 6 474 166  | 5 302 696  |
| Summa kassa och bank                         |        | 6 474 166  | 5 302 696  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 11 152 451 | 10 587 356 |
| Summa tillgångar                             |        | 60 932 123 | 61 218 109 |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 3 887 909          | 3 887 909          |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 26 320 688         | 22 336 827         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>30 208 597</b>  | <b>26 224 736</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -16 931 119        | -15 089 443        |
| Årets resultat                               |        | 1 606 020          | 2 142 186          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-15 325 099</b> | <b>-12 947 258</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>14 883 498</b>  | <b>13 277 478</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 29 255 602         | 26 443 102         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>29 255 602</b>  | <b>26 443 102</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 15 109 028         | 18 851 460         |
| Leverantörsskulder                           |        | 48 697             | 899 453            |
| Skatteskulder                                |        | 25 769             | 19 414             |
| Övriga skulder                               | Not 18 | 17 478             | 21 270             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 1 592 051          | 1 705 932          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>16 793 023</b>  | <b>21 497 529</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>60 932 123</b>  | <b>61 218 109</b>  |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024-12-31                 | 2023-12-31                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                             |
| Rörelseresultat                                                                               | 2 315 580                  | 2 609 678                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                             |
| Avskrivningar                                                                                 | 851 081                    | 853 653                     |
|                                                                                               | <strong>3 166 661</strong> | <strong>3 463 331</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 262 358                    | 162 799                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | -983 683                   | -686 170                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>2 445 337</strong> | <strong>2 939 959</strong>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                             |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | 606 375                    | -4 502 893                  |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -950 310                   | 302 527                     |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>2 101 402</strong> | <strong>-1 260 407</strong> |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                             |
| Investeringar i inventarier                                                                   | 0                          | 52 016                      |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>         | <strong>52 016</strong>     |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                             |
| Amortering av lån                                                                             | -929 932                   | -1 073 522                  |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-929 932</strong>  | <strong>-1 073 522</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                             |
| Årets kassaflöde                                                                              | 1 171 470                  | -2 281 913                  |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 5 302 696                  | 7 584 609                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 6 474 166                  | 5 302 696                   |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 6 474 166                  | 5 302 696                   |



# 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              | 100      |
| Inventarier           | Linjär              | 5        |
| Installationer        | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

2024 har en omklassificering gjorts av vad som ingår i nettoomsättning och övriga rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 10 853 388               | 10 537 440               |
| Hyror, parkering                       | 36 720                   | 23 580                   |
| Hyror, garage                          | 340 200                  | 226 800                  |
| Bränsleavgifter, bostäder              | 1 518 024                | 1 477 068                |
| Övriga lokalintäkter                   | 0                        | 5 800                    |
| Övriga ersättningar                    | 15 879                   | 13 306                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -6                       | -6                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>12 764 205</b>        | <b>12 283 988</b>        |

*I årsavgiften ingår vatten, kabel-tv och bredband*

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 272 755                  |
| Övriga rörelseintäkter              | 114 234                  | 30 420                   |
| Försäkringsersättningar             | 0                        | 9 849                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>114 234</b>           | <b>313 024</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -527 897                 | -667 826                 |
| Reparationer                         | -321 376                 | -224 097                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -283 620                 | -277 265                 |
| Tomträttsavgäld                      | -934 022                 | -574 800                 |
| Försäkringspremier                   | -270 512                 | -225 426                 |
| Kabel- och digital-TV                | -338 473                 | -311 831                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 300                      | 2 500                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -5 997                   | -506                     |
| Serviceavtal                         | -79 923                  | -180 359                 |
| Obligatoriska besiktningar           | -246 862                 | -124 894                 |
| Bevakningskostnader                  | -3 125                   | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning              | -11 629                  | -18 636                  |
| Förbrukningsinventarier              | -125 818                 | -63 575                  |
| Vatten                               | -741 698                 | -597 472                 |
| Fastighetsel                         | -1 182 369               | -1 086 019               |
| Uppvärmning                          | -1 587 567               | -1 679 227               |
| Sophantering och återvinning         | -202 636                 | -310 223                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -1 932 939               | -1 867 876               |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-8 796 163</b>        | <b>-8 207 532</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -262 870                 | -247 153                 |
| Hyra inventarier & verktyg                 | -229 168                 | -265 767                 |
| IT-kostnader                               | -11 105                  | -5 666                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -22 125                  | -19 340                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -20 048                  | -41 119                  |
| Kreditupplysningar                         | -50 636                  | -2 620                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -17 309                  | -16 926                  |
| Representation                             | 0                        | -1 330                   |
| Telefon och porto                          | -5 567                   | -8 978                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 510                   | -6 510                   |
| Konsultarvoden                             | 0                        | -5 500                   |
| Bankkostnader                              | -5 371                   | -3 934                   |
| Övriga externa kostnader                   | 0                        | -9 925                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-630 709</b>          | <b>-634 766</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -153 543                 | -222 900                 |
| Sammanträdesarvoden                                   | -75 050                  | 0                        |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -4 000                   | -6 000                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | 0                        | -8 000                   |
| Övriga personalkostnader                              | 0                        | -7 900                   |
| Sociala kostnader                                     | -52 313                  | -46 583                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-284 906</b>          | <b>-291 383</b>          |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -842 903                 | -842 903                 |
| Avskrivning Installationer                                                                   | -8 178                   | -10 750                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-851 081</b>          | <b>-853 653</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                        | 150                      |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                 | <b>150</b>               |



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 99 111                   | 156 482                  |
| Ränteintäkt kortfristiga fordringar                           | 162 046                  | 5 523                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 924                      | 231                      |
| Övriga ränteintäkter                                          | 277                      | 413                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>262 358</b>           | <b>162 649</b>           |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -971 919                 | -628 703                 |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | -1 588                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-971 919</b>          | <b>-630 291</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 70 733 582        | 70 733 582        |
| Tillkommande utgifter                         | 1 946 376         | 1 946 376         |
|                                               | <b>72 679 958</b> | <b>72 679 958</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>72 679 958</b> | <b>72 679 958</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader             | -20 172 443        | -19 329 540        |
| Tillkommande utgifter | -1 946 376         | -1 946 376         |
|                       | <b>-22 118 819</b> | <b>-21 275 916</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -842 903        | -842 903        |
|                             | <b>-842 903</b> | <b>-842 903</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>-22 961 722</b> | <b>-22 118 819</b> |
|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>49 718 235</b> | <b>50 561 140</b> |
|-------------------|-------------------|

**Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 49 718 235 | 50 561 140 |
|-----------|------------|------------|

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 162 000 000 | 162 000 000 |
| Lokaler  | 3 097 000   | 3 097 000   |

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>165 097 000</b> | <b>165 097 000</b> |
| <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

|                                                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 497 906           | 549 922           |
| Installationer                                         | 0                 | 0                 |
|                                                        | <b>497 906</b>    | <b>549 922</b>    |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Installationer                                         | 0                 | 0                 |
| Bidrag laddplatser                                     | 0                 | -52 016           |
|                                                        | <b>497 906</b>    | <b>-52 016</b>    |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>497 906</b>    | <b>497 906</b>    |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -425 042          | -416 122          |
| Installationer                                         | -10 750           | -8 920            |
|                                                        | <b>-435 792</b>   | <b>-425 042</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 0                 | 0                 |
| Installationer                                         | -8 178            | -10 750           |
|                                                        | <b>-10 750</b>    | <b>-10 750</b>    |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -416 122          | -416 122          |
| Installationer                                         | -27 849           | -19 670           |
|                                                        | <b>-443 971</b>   | <b>-435 792</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-443 971</b>   | <b>-435 792</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>53 935</b>     | <b>62 114</b>     |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 0                 | 0                 |
| Installationer                                         | 53 935            | 62 114            |

## Not 13 Andra långfristiga fordringar

|                                            | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 7 500             | 7 500             |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>7 500</b>      | <b>7 500</b>      |

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

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                    | 31 112           | 7 394            |
| Andra kortfristiga fordringar  | 4 000 000        | 4 000 000        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>4 031 112</b> | <b>4 007 394</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 0              | 270 512          |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0              | 409 383          |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 84 613         | 0                |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 0              | 2 500            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 5 580          | 71 520           |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 467 011        | 467 011          |
| Förutbetalda hyreskostnader                               | 0              | 22 235           |
| Förutbetalda leasingavgifter                              | 63 838         | 0                |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>621 043</b> | <b>1 243 161</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 4 214 038        | 3 076 428        |
| Transaktionskonto           | 2 260 128        | 2 226 268        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>6 474 166</b> | <b>5 302 696</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 44 364 630        | 45 294 562        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -600 000          | -18 351 460       |
|                                                                  | -14 509 028       | 500 000           |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>29 255 602</b> | <b>26 443 102</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 3,78%      | 2024-02-28          | 8 851 460,00         | -8 806 528,00           | 44 932,00          | 0,00                 |
| NORDEA       | 3,05%      | 2025-02-28          | 0,00                 | 8 806 528,00            | 135 000,00         | 8 671 528,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,70%      | 2025-12-30          | 5 987 500,00         | 0,00                    | 150 000,00         | 5 837 500,00         |
| SBAB         | 3,78%      | 2026-01-19          | 9 500 000,00         | 0,00                    | 250 000,00         | 9 250 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,86%      | 2028-01-30          | 9 725 000,00         | 0,00                    | 100 000,00         | 9 625 000,00         |
| SBAB         | 1,39%      | 2029-12-06          | 11 230 602,00        | 0,00                    | 250 000,00         | 10 980 602,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>45 294 562,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>929 932,00</b>  | <b>44 364 630,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera eller omförhandla 15 109 028 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 719 728 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 15 109 028 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

|                                | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 10 955        | 21 270        |
| Clearing                       | 6 523         | 0             |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>17 478</b> | <b>21 270</b> |

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                           | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 31 750           | 32 019           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 38 687           | 50 451           |
| Upplupna driftskostnader                                  | 22 395           | 3 684            |
| Upplupna elkostnader                                      | 97 899           | 102 358          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 186 478          | 166 662          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 211 667          | 224 202          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 12 295           | 0                |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 20 000           | 18 500           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 99 950           | 103 507          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0                | 22 983           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 870 930          | 981 565          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 592 051</b> | <b>1 705 932</b> |

#### Not 20 Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 70 132 000 | 70 132 000 |

#### Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### Not 22 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

\_\_\_\_\_  
Ilir Okrashtica

\_\_\_\_\_  
Malak Youneess

\_\_\_\_\_  
Christian Rivas

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt elektronisk underskrift

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Tom Barzegarzadeh  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557548171603

## Dokument

### ÅR för scribe

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-05-30 11:40:25 CEST (+0200) av

Christoffer Werhof (CW)

Färdigställt 2025-06-02 14:08:32 CEST (+0200)

## Initierare

### Christoffer Werhof (CW)

Riksbyggen

christoffer.werhof@riksbyggen.se

## Signerare

### Agneta Kronfors (AK)

Identifierad med svenskt BankID som "Agneta Marianne Kronfors"

RB Brf Alphusen

kronforsa@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Agneta Marianne Kronfors"

Signerade 2025-05-30 11:54:49 CEST (+0200)

### Ilir Okrashtica (IO)

Identifierad med svenskt BankID som "ILIR OKRASHTICA"

RB Brf Alphusen

ilirokrashtica24@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ILIR OKRASHTICA"

Signerade 2025-05-30 13:13:53 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557548171603

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Annika Svensson (AS)</b><br/>Identifierad med svenskt BankID som "ANNIKA SVENSSON"<br/>RB Brf Alphusen<br/>sve.annika@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA SVENSSON"<br/>Signerade 2025-05-30 18:28:05 CEST (+0200)</p>                                       | <p><b>Malak Youneess (MY)</b><br/>Identifierad med svenskt BankID som "MALAK YOUNEESS"<br/>RB Brf Alphusen<br/>malak.youness@live.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALAK YOUNEESS"<br/>Signerade 2025-05-30 13:00:30 CEST (+0200)</p>                         |
| <p><b>Christian Rivas (CR)</b><br/>Identifierad med svenskt BankID som "Antonio Christian Aurelio Rivas"<br/>Riksbyggen<br/>christian.rivas@riksbyggen.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Antonio Christian Aurelio Rivas"<br/>Signerade 2025-06-01 19:53:37 CEST (+0200)</p> | <p><b>Tom Barzegarzadeh (TB)</b><br/>Identifierad med svenskt BankID som "TOM AHORA BARZEGARZADEH"<br/>RB Brf Alphusen<br/>tom.barzegar@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM AHORA BARZEGARZADEH"<br/>Signerade 2025-06-02 13:41:39 CEST (+0200)</p> |



# Verifikat

Transaktion 09222115557548171603

**Peter Cederblad (PC)**

Identifierad med svenskt BankID som "PETER  
CEDERBLAD"

KPMG AB

peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER CEDERBLAD"

Signerade 2025-06-02 14:08:32 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 BRF Alphen, org. nr 716406-9382

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Alphen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 BRF Alphusen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

Tom Barzegarzadeh  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557548369043

## Dokument

### Rev berättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-06-02 12:26:43 CEST (+0200) av

Christoffer Werhof (CW)

Färdigställt 2025-06-02 14:10:46 CEST (+0200)

## Initierare

### Christoffer Werhof (CW)

Riksbyggen

christoffer.werhof@riksbyggen.se

## Signerare

### Peter Cederblad (PC)

Identifierad med svenskt BankID som "PETER CEDERBLAD"

KPMG

peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CEDERBLAD"

Signerade 2025-06-02 14:10:46 CEST (+0200)

### Tom Barzegarzadeh (TB)

Identifierad med svenskt BankID som "TOM AHORA BARZEGARZADEH"

RB Brf Alphusen

tom.barzegar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM AHORA BARZEGARZADEH"

Signerade 2025-06-02 13:36:12 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>

