

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Alphusen
Org nr: 716406-9382



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Alphusen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 2018-09-25.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år och det på grund av årets underhållskostnader, föreningen har påbörjat fönsterbyte på fastigheterna 2020 och det kommer att fortsätta under 2021.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, främst beroende på pågående underhållsarbete med fönsterna. Reparationskostnaderna är jämförbara med föregående år.

Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år med cirka 300 tkr, detta p.g.a. lägre räntor på omsatta lån. Ser man till kassaflödet rensat för poster av engångskaraktär så har föreningen ett gott kassaflöde och en bra ekonomi.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 183% till 77%.

I resultatet ingår avskrivningar med 843 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 361 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.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	126	
Antal p-platser	32	

Total tomtarea	41 634 m ²
Bostäder bostadsrätt	14 370 m ²
Total bostadsarea	14 370 m ²
Garagelokaler	1 310 m ²
Total lokalarea	1 310 m ²

Årets taxeringsvärde	162 423 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	162 423 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal avseende ekonomisk förvaltning. Föreningen har föregående år tecknat avtal med SBC avseende teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och snöjour från och med 2019-07-01.

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 394 tkr och planerat underhåll för 4 594 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 5 451 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 348 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 451 tkr (348 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra 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)

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, el	147 671
Fönsterbyte	4 445 851

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Fönsterbyte	2020-2021 (pågående)	Utbyte av samtliga fönster i hela föreningen

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	2022
Marco Lind	Vice ordförande	2022
Annika Svensson	Sekreterare	2021
Sigbritt Bergström	Ledamot	2021
Andreas Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Olsson	Suppleant	2022
Annika Andersson	Suppleant	2021
Tom Barzegarzadeh	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Berth Ramsing	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleant		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Laila Granelli	Förtroendevald revisorssuppleant	2021

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Ramqvist		2021
Rasmus Hedin		2021

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 225 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 224 personer.

Föreningens avgifter ändrades senast 2020-01-01 då årsavgifterna höjdes med 2 %.

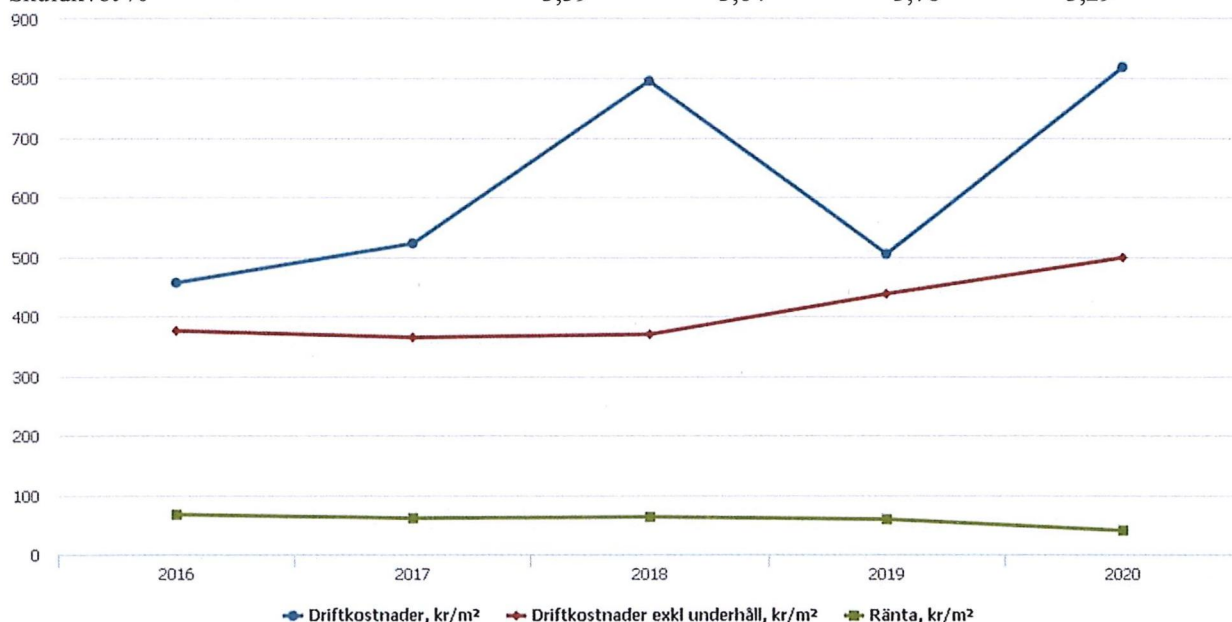
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 691 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 519	11 344	11 350	11 350	11 349
Resultat efter finansiella poster	-2 204	1 250	-3 479	239	1 402
Årets resultat	-2 204	1 250	-3 479	239	1 402
Resultat exklusive avskrivningar	-1 361	2 099	-2 630	1 088	2 259
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-6 812	-1 438	-6 176	-1 777	-684
Balansomslutning	55 620	59 904	59 760	57 997	61 056
Soliditet %	26	28	26	33	31
Likviditet %	77	183	178	88	297
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	691	678	678	678	678
Bränsletillägg, kr/m ²	93	93	93	93	93
Driftkostnader, kr/m ²	819	505	796	523	457
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	499	438	370	365	376
Ränta, kr/m ²	40	59	63	61	67
Underhållsfond, kr/m ²	1 079	1 019	840	1 016	975
Lån, kr/m ²	2 735	2 887	2 995	2 598	2 836
Skuldkvot %	3,39	3,64	3,78	3,29	3,60



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 887 909	14 645 442	-3 116 162	1 250 088
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 250 088	-1 250 088
Reservering underhållsfond		5 450 695	-5 450 695	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 593 522	4 593 522	
Årets resultat				-2 204 309
Vid årets slut	3 887 909	15 502 615	-2 723 247	-2 204 309

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 866 074
Årets resultat	-2 204 309
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 450 695
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 593 522
Summa	-4 927 556

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 927 556

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 518 924	11 343 567
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 711	40 552
Summa rörelseintäkter		11 594 635	11 384 119
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 764 999	-7 254 614
Övriga externa kostnader	Not 5	-369 273	-1 027 823
Personalkostnader	Not 6	-254 691	-161 418
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-842 903	-849 028
Summa rörelsekostnader		-13 231 866	-9 292 882
Rörelseresultat		-1 637 231	2 091 237
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 990	10 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-574 069	-852 351
Summa finansiella poster		-567 079	-841 148
Resultat efter finansiella poster		-2 204 309	1 250 088
Årets resultat		-2 204 309	1 250 088

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	53 089 848	53 932 750
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 089 848	53 932 750
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	7 500
Summa anläggningstillgångar		53 097 348	53 940 250
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 589	27 566
Övriga fordringar	Not 15	13 384	13 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	641 995	610 116
Summa kortfristiga fordringar		660 968	651 066
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 862 010	5 312 709
Summa kassa och bank		1 862 010	5 312 709
Summa omsättningstillgångar		2 522 979	5 963 775
Summa tillgångar		55 620 326	59 904 026

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 887 909	3 887 909
Fond för yttre underhåll		15 502 615	14 645 442
Summa bundet eget kapital		19 390 524	18 533 351
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 723 247	-3 116 162
Årets resultat		-2 204 309	1 250 088
Summa fritt eget kapital		-4 927 556	-1 866 074
Summa eget kapital		14 462 968	16 667 277
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	37 898 232	39 976 997
Summa långfristiga skulder		37 898 232	39 976 997
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 410 495	1 503 928
Leverantörsskulder	Not 19	309 524	262 423
Skatteskulder	Not 20	37 778	26 554
Övriga skulder	Not 21	24 089	22 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 477 241	1 444 138
Summa kortfristiga skulder		3 259 126	3 259 752
Summa eget kapital och skulder		55 620 326	59 904 026

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 204 309	1 250 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	842 903	849 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 361 407	2 099 116
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-9 902	-12 884
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	92 808	449 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 278 501	2 535 574
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 172 198	-1 555 263
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 172 198	-1 555 263
Årets kassaflöde	-3 450 699	980 311
Likvidamedel vid årets början	5 312 709	4 332 398
Likvidamedel vid årets slut	1 862 010	5 312 709

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. Räkta 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 932 512	9 738 168
Hyror, lokaler	0	18 387
Hyror, garage	226 800	226 800
Hyror, p-platser	23 160	23 760
Bränsleavgifter, bostäder	1 336 452	1 336 452
Summa nettoomsättning	11 518 924	11 343 567

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter (PRO)	2 500	1 800
Övriga ersättningar (pant & överlåtelseavgifter)	27 128	19 465
Fakturerade kostnader	4 836	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-2
Övriga rörelseintäkter (Parkering)	20 055	18 388
Försäkringsersättningar	21 193	0
Summa övriga rörelseintäkter	75 711	40 552

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-4 593 522	-955 388
Reparationer	-394 282	-358 749
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-255 725	-247 665
Tomträttsavgäld	-574 800	-574 800
Försäkringspremier	-170 334	-166 180
Kabel- och digital-TV	-244 581	-243 916
Återbäring från Riksbyggen	0	17 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 433	-9 131
Serviceavtal	-394 401	-398 150
Hisskostnader, (service & besiktningar)	-11 629	-1 098
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	-298 725	-218 750
Bevakningskostnader / Jour	-10 691	0
Snö- och halkbekämpning	-6 251	-29 063
Förbrukningsinventarier	-52 655	-37 839
Vatten	-515 183	-447 726
Fastighetsel	-679 154	-736 660
Uppvärmning	-1 512 221	-1 496 312
Sophantering och återvinning	-231 959	-216 013
Fastighetsskötsel	-1 073 752	-536 876
Arvode teknisk förvaltning	-182 494	-109 375
Inre skötsel, städ	-342 800	-302 709
Trädgårdsskötsel & Skötsel innergårdar	-217 407	-185 414
Summa driftskostnader	-11 764 999	-7 254 614

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode ekonomi	-225 000	-848 010
IT-kostnader	-7 649	-7 649
Arvode, yrkesrevisorer	-17 119	-17 575
Övriga förvaltningskostnader	-48 562	-34 822
Inkassokostnader	-1 575	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 106	-16 907
Möten & representationskostnader	0	-7 900
Kontorsmateriel	-1 946	-1 243
Telefon och porto	-5 038	-3 935
Konstaterade förluster fordringar/avgifter	-14 552	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 510	-6 510
Konsultarvoden	0	-73 133
Bankkostnader	-6 480	-1 910
Övriga externa kostnader	-3 736	-7 328
Summa övriga externa kostnader	-369 273	-1 027 823

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-200 400	-128 800
Arvode till internrevisor	-3 000	-3 000
Arvode till valberedning	-1 000	-1 000
Övriga arvoden / ersättningar	-2 800	0
Sociala kostnader	-47 491	-28 618
Summa personalkostnader	-254 691	-161 418

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-842 903	-842 903
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-6 125
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-842 903	-849 028

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteutgifter och utdelningar (<i>Andelar i Riksbyggens Intresseförening</i>)	0	720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	720

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB-sparkonto	6 749	10 377
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	241	106
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 990	10 483

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-573 685	-852 351
Övriga räntekostnader	-384	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-574 069	-852 351

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-16 800 832	-15 957 929
Tillkommande utgifter	-1 946 376	-1 946 376
	-18 747 208	-17 904 305
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-842 903	-842 903
	-842 903	-842 903
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 590 111	-18 747 208
Restvärde enligt plan vid årets slut	53 089 848	53 932 750
Varav		
Byggnader	53 089 848	53 932 750

Taxeringsvärden

Bostäder	159 000 000	159 000 000
Lokaler	3 423 000	3 423 000
Totalt taxeringsvärde	162 423 000	162 423 000
<i>varav byggnader</i>	<i>116 908 000</i>	<i>116 908 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 515 000</i>	<i>45 515 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	416 122	416 122
	416 122	416 122
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	416 122	416 122
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-416 122	-409 997
	-416 122	-409 997
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-6 125
	0	-6 125
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-416 122	-416 122
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-416 122	-416 122
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
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 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 589	13 018
Kundfordringar	0	14 548
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 589	27 566

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	13 384	13 384
Summa övriga fordringar	13 384	13 384

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	195 033	170 334
Förutbetalt städ	70 149	70 149
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 723	60 537
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 690	21 696
Förutbetald tomträtsavgäld	287 400	287 400
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	641 995	610 116

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel, SBAB-sparkonto	1 229 159	3 322 409
Transaktionskonto, Swedbank	629 852	1 987 300
Summa kassa och bank	1 862 010	5 312 709

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	39 308 727	41 480 925
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 410 495	-1 503 928
Långfristig skuld vid årets slut	37 898 232	39 976 997

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-03-30	763 474,00	0,00	763 474,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2022-01-30	10 675 000,00	0,00	300 000,00	10 375 000,00
SWEDBANK	1,80%	2023-02-24	11 161 849,00	0,00	608 724,00	10 553 125,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2025-12-30	6 650 000,00	0,00	250 000,00	6 400 000,00
SBAB	1,39%	2029-12-06	12 230 602,00	0,00	250 000,00	11 980 602,00
Summa			41 480 925,00	0,00	2 172 198,00	39 308 727,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 410 495 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 641 980 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 32 256 252 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	21 629	21 629
Avräkning hyror och avgifter, påminnelseavgifter	2 460	1 080
Summa övriga skulder	24 089	22 709

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 369	10 349
Upplupna räntekostnader	54 111	66 849
Upplupna driftskostnader	0	32 656
Upplupna elkostnader	57 881	65 511
Upplupna värmekostnader	236 964	232 450
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 094
Upplupna revisionsarvoden	18 150	17 800
Upplupna styrelsearvoden	99 838	32 938
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	748	0
Beräknat förvaltningsarvode	0	56 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	978 180	926 991
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 477 241	1 444 138

Not 21 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	70 132 000	70 132 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

MALMÖ 27/4-2021

Ort och datum



Agneta Kronfors



Marco Lind



Annika Svensson



Sigbritt Bergström



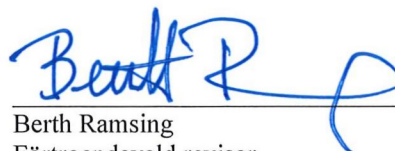
Andreas Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-12

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Berth Ramsing
Förtroendevald revisor

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 2020.

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 2020 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 revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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. Risker 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2020 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

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 försummelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 2021-05-12

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor



Berth Ramsing

Förtroendevald revisor

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 Alphusen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Alphusen 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

