

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Brf Alphusen
Org nr: 716406-9382



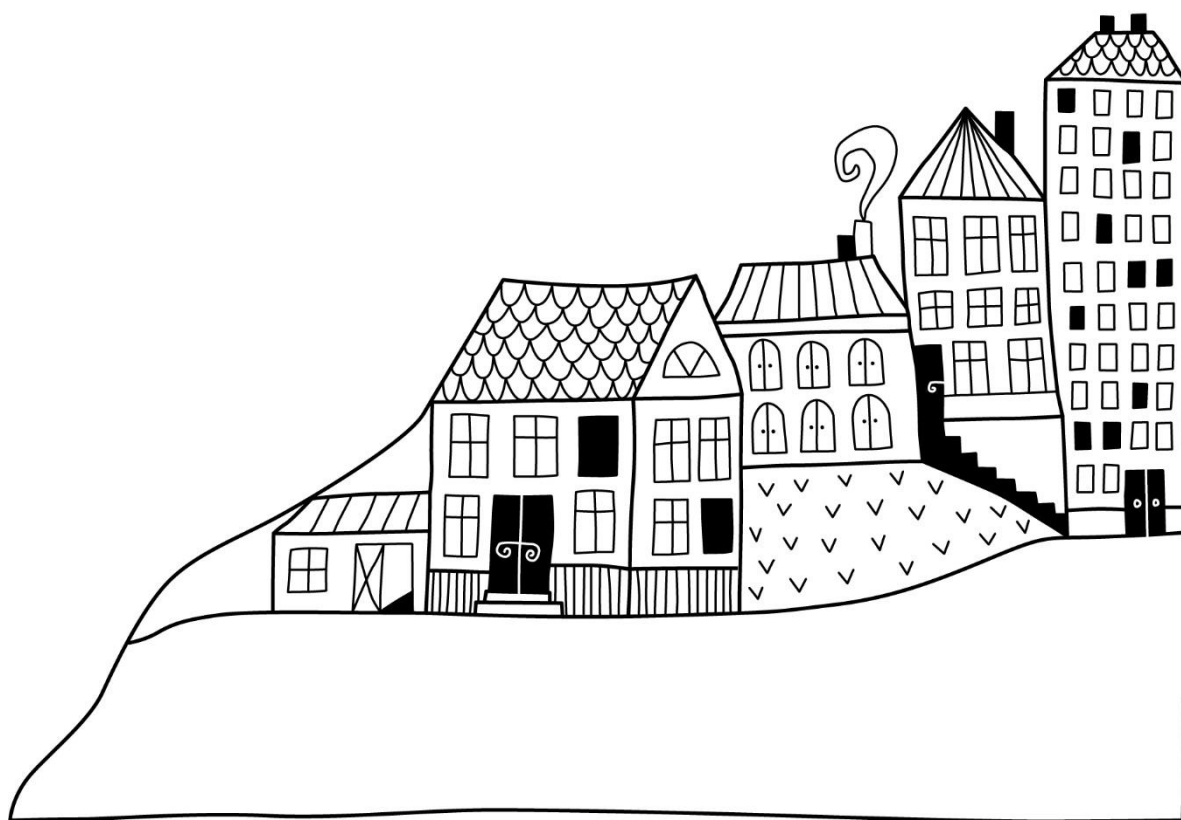
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Alphusen
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 69 560 861 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-03.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år vilket beror på att underhållskostnaderna har varit lägre i år. Reparations- och räntekostnaderna är jämförbara med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 56% till 68%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 852 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 962 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
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	29
Tomtarea	41 633 m ²
Bostäder bostadsrätt	14 370 m ²
Garagelokaler	1 310 m ²

Årets taxeringsvärde	165 097 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	162 423 000 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 387 tkr och planerat underhåll för 826 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.

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). 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)
Fönsterbyte	2021	
Takhuvar	2021	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – Målning pergolor	350 tkr
Installationer – Fräsning avloppsledning	192 tkr
Huskropp utvändigt – Slutfaktura fönsterbyte	79 tkr
Markytor - Lekstuga	205 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Kronfors	Ordförande	2024
Annika Svensson	Sekreterare	2023
Tom Barzegarzadeh	Ledamot	2024
Sigbritt Bergström	Ledamot	2023
Christian Rivas	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Andersson	Suppleant	2023
Bahar Yasar	Suppleant	2023
Ilir Okrashtica	Suppleant	2024
Lennart Olsson	Suppleant	2024
Danche Blagojevic	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2023
Berth Ramsing	Förtroendevald revisor	2023

Valberedningen	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Malak Youneess	2023
Lennart Bjergert	2023

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 227 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 231 personer.

Föreningens avgifter ändrades senast 2022-01-01 då årsavgifterna höjdes med 1,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2023-01-01. Även värmertilägget höjdes med 4%.

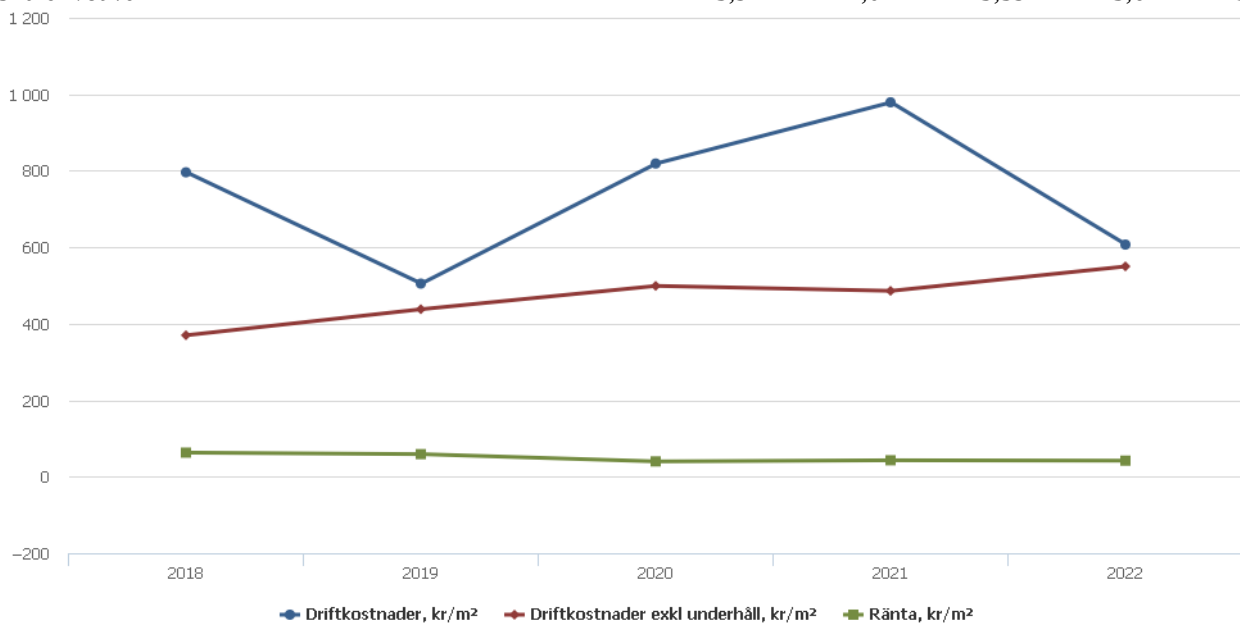
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 705 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	11 785	11 684	11 519	11 344	11 350
Resultat efter finansiella poster	1 110	-4 437	-2 204	1 250	-3 479
Årets resultat	1 110	-4 437	-2 204	1 250	-3 479
Resultat exkl. avskrivningar	1 962	-3 595	-1 361	2 099	-2 630
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-3 489	-9 045	-6 812	-1 438	-6 176
Balansomslutning	59 903	59 666	55 620	59 904	59 760
Soliditet %	19	17	26	28	26
Likviditet %	68	56	77	183	178
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	705	698	691	678	678
Bränsletillägg, kr/m ²	98	98	93	93	93
Driftkostnader, kr/m ²	607	979	819	505	796
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	550	486	499	438	370
Ränta, kr/m ²	42	43	40	59	63
Underhållsfond, kr/m ²	1 287	965	1 079	1 019	840
Lån, kr/m ²	3 227	3 334	2 735	2 887	2 995
Skuldkvot %	3,92	4,07	3,39	3,64	3,78



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 887 909	13 867 741	-3 292 683	-4 437 447
Disposition enl. årsstämmobeslut			-4 437 447	4 437 447
Reservering underhållsfond		5 450 695	-5 450 695	
Ianspråktagande av underhållsfond		-825 541	825 541	
Årets resultat				1 109 773
Vid årets slut	3 887 909	18 492 895	-12 355 284	1 109 773

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 730 130
Årets resultat	1 109 773
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 450 695
Årets ianspråktagande av underhållsfond	825 541
Summa	-11 245 512

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 245 512**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 784 672	11 684 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 970	74 108
Summa rörelseintäkter		11 836 642	11 758 388
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 727 653	-14 072 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-330 786	-425 582
Personalkostnader	Not 6	-261 778	-253 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-851 823	-842 903
Summa rörelsekostnader		-10 172 039	-15 595 200
Rörelseresultat		1 664 603	-3 836 812
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	720	720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	46 733	12 583
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-602 284	-613 938
Summa finansiella poster		-554 831	-600 635
Resultat efter finansiella poster		1 109 773	-4 437 447
Årets resultat		1 109 773	-4 437 447



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	51 404 042	52 246 945
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	124 880	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 528 922	52 246 945
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	7 500
Summa anläggningstillgångar		51 536 422	52 254 445
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	6 981	6 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	774 786	647 524
Summa kortfristiga fordringar		781 767	654 455
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 584 609	6 757 541
Summa kassa och bank		7 584 609	6 757 541
Summa omsättningstillgångar		8 366 376	7 411 997
Summa tillgångar		59 902 798	59 666 442



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 887 909	3 887 909
Fond för yttre underhåll		18 492 895	13 867 741
Summa bundet eget kapital		22 380 804	17 755 650
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 355 284	-3 292 683
Årets resultat		1 109 773	-4 437 447
Summa fritt eget kapital		-11 245 512	-7 730 130
Summa eget kapital		11 135 293	10 025 520
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	36 443 102	36 368 495
Summa långfristiga skulder		36 443 102	36 368 495
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 924 982	11 541 928
Leverantörsskulder		831 514	208 945
Skatteskulder		8 564	21 578
Övriga skulder	Not 18	21 411	22 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 537 932	1 477 724
Summa kortfristiga skulder		12 324 403	13 272 427
Summa eget kapital och skulder		59 902 798	59 666 442



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 109 773	-4 437 447
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	851 823	842 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 961 595	-3 594 545
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-127 312	6 513
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	668 923	-118 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 503 207	-3 706 165
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-133 800	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-133 800	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 542 339	8 601 696
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 542 339	8 601 696
Årets kassaflöde	827 068	4 895 531
Likvidamedel vid årets början	6 757 541	1 862 010
Likvidamedel vid årets slut	7 584 609	6 757 541
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 132 260	10 031 868
Hyror, garage	226 800	226 800
Hyror, p-platser	22 320	22 320
Bränsleavgifter, bostäder	1 403 292	1 403 292
Summa nettoomsättning	11 784 672	11 684 280

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	2 600	2 550
Övriga ersättningar	35 817	31 599
Fakturerade kostnader	0	6 313
Övriga sidointäkter	4 140	20 978
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	0
Övriga rörelseintäkter	9 420	0
Försäkringsersättningar	0	12 667
Summa övriga rörelseintäkter	51 970	74 108



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-825 541	-7 085 568
Reparationer	-387 346	-393 784
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-266 415	-260 375
Tomträttsavgäld	-574 800	-574 800
Försäkringspremier	-201 274	-195 033
Kabel- och digital-TV	-248 152	-244 661
Återbäring från Riksbyggen	3 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 629	-2 748
Serviceavtal	-383 428	-398 825
Obligatoriska besiktningar	-126 565	-9 485
Bevakningskostnader	-6 495	-5 862
Snö- och halkbekämpning	-9 771	-9 902
Förbrukningsinventarier	-59 005	-25 706
Vatten	-502 832	-518 106
Fastighetsel	-948 277	-650 426
Uppvärmning	-1 526 567	-1 634 017
Sophantering och återvinning	-289 121	-249 636
Förvaltningsarvode drift	-2 355 736	-1 813 978
Summa driftskostnader	-8 727 653	-14 072 912

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-201 863	-234 258
Resekostnader	-446	0
IT-kostnader	-7 686	-8 398
Arvode, yrkesrevisor	-18 516	-16 025
Övriga förvaltningskostnader	-40 613	-52 474
Kreditupplysningar	-3 509	-7 801
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 382	-33 988
Representation	-4 046	0
Kontorsmateriel	-739	-3 355
Telefon och porto	-9 383	-6 859
Medlems- och föreningsavgifter	-6 510	-6 510
Konsultarvoden	0	-20 286
Bankkostnader	-2 280	-1 740
Advokat och rättegångskostnader	0	-22 344
Övriga externa kostnader	-6 813	-11 544
Summa övriga externa kostnader	-330 786	-425 582



Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-213 000	-204 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Övriga personalkostnader	0	-2 800
Sociala kostnader	-44 778	-42 403
Summa personalkostnader	-261 778	-253 803

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-842 903	-842 903
Avskrivning Installationer	-8 920	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-851 823	-842 903

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning av andelar i Riksbyggen Intresseförening	720	720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	720	720

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	16 850	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 707	12 540
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	150	43
Övriga ränteintäkter	27	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46 733	12 583

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-602 243	-613 721
Övriga räntekostnader	-41	-217
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-602 284	-613 938



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 733 582	70 733 582
Tillkommande utgifter	1 946 376	1 946 376
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 679 958	72 679 958
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 486 637	-17 643 734
Tillkommande utgifter	-1 946 376	-1 946 376
	-20 433 013	-19 590 110
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-842 903	-842 903
	-842 903	-842 903
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 275 916	-20 433 013
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 404 042	52 246 945
Varav		
Byggnader	51 404 042	52 246 945
Taxeringsvärden		
Bostäder	162 000 000	159 000 000
Lokaler	3 097 000	3 423 000
Totalt taxeringsvärde	165 097 000	162 423 000
<i>varav byggnader</i>	<i>124 054 000</i>	<i>116 908 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 043 000</i>	<i>45 515 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	416 122	416 122
Installationer	0	0
	416 122	416 122
Årets anskaffningar		
Installationer	133 800	0
	133 800	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	549 922	416 122
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-416 122	-416 122
Installationer	0	0
	-416 122	-416 122
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-8 920	0
	-8 920	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-416 122	-416 122
Installationer	-8 920	0
	-425 042	-416 122
Restvärde enligt plan vid årets slut	124 880	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	124 880	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	7 500	7 500
Summa andra långfristiga fordringar	7 500	7 500

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

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	6 981	6 931
Summa övriga fordringar	6 981	6 931



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	225 426	201 274
Förutbetalt förvaltningsarvode	130 615	70 149
Förutbetald renhållning	4 030	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 525	61 811
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 790	26 890
Förutbetald tomträttsavgäld	287 400	287 400
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	774 786	647 524

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	5 071 405	4 041 698
Transaktionskonto	2 510 204	2 712 843
Summa kassa och bank	7 584 609	6 757 541

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	46 368 084	47 910 423
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 174 982	-10 075 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-750 000	-1 466 928
Långfristig skuld vid årets slut	36 443 102	36 368 495

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,39%	2022-01-30	10 075 000	-10 000 000	75 000	0
SBAB	0,69%	2024-02-12	0	10 000 000	250 000	9 750 000
SWEDBANK	1,80%	2023-02-24	9 892 321	0	717 339	9 174 982
STADSHYPOTEK	0,70%	2025-12-30	6 287 500	0	150 000	6 137 500
STADSHYPOTEK	0,86%	2028-01-30	9 925 000	0	100 000	9 825 000
SBAB	1,39%	2029-12-06	11 730 602	0	250 000	11 480 602
Summa			47 910 423	0	1 542 339	46 368 084

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 9 174 982 kr villkorändras och 750 000 kr amorteras varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 15 137 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 21 305 602 kr 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 Swedbank lån om 9 174 982 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

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	21 411	21 411
Avräkning hyror och avgifter	0	840
Summa övriga skulder	21 411	22 251

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	32 664	31 380
Upplupna räntekostnader	106 330	65 981
Upplupna elkostnader	92 368	65 883
Upplupna värmekostnader	206 895	239 449
Upplupna kostnader för renhållning	1 445	0
Upplupna revisionsarvoden	17 910	17 300
Upplupna styrelsearvoden	99 960	99 878
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 837	573
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	953 523	957 280
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 537 932	1 477 724

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	70 132 000	70 132 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Agneta Kronfors

Annika Svensson

Tom Barzegarzadeh

Sigbritt Bergström

Christian Rivas

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

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

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

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 skuldtynad 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.

Riksbyggen Brf Alphusen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf 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



Verification

Transaction 09222115557491230386

Document

Brf Alphasen Årsredovisning 2022 230417

Main document

25 pages

Initiated on 2023-04-20 13:43:22 CEST (+0200) by Kristina Åkesson (KÅ)

Finalised on 2023-04-24 14:05:06 CEST (+0200)

Initiator

Kristina Åkesson (KÅ)

Riksbyggen

kristina.akesson@riksbyggen.se

Signing parties

Agneta Kronfors (AK)

Alphasen

ID number 195308314409

kronforsa@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Agneta Marianne Kronfors"

Signed 2023-04-20 14:41:19 CEST (+0200)

Annika Svensson (AS)

Alphasen

ID number 197011134165

Sve.annika@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNIKA SVENSSON"

Signed 2023-04-20 22:27:54 CEST (+0200)

Sigbritt Bergström (SB)

Alphasen

ID number 195307023944

bibbi_53@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SIGBRITT BERGSTRÖM"

Signed 2023-04-20 18:41:34 CEST (+0200)

Tom Barzegarzadeh (TB)

Alphasen

ID number 198807074094

tom.barzegar@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "TOM BARZEGARZADEH"

Signed 2023-04-21 08:25:18 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557491230386

Christian Rivas (CR)

Alphusen

ID number 198602021431

Christian.Rivas@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Antonio Christian Aurelio Rivas"

Signed 2023-04-20 16:25:43 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

Alphusen

ID number 197606013519

Peter.cederblad@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"

Signed 2023-04-24 14:05:06 CEST (+0200)

Berth Ramsing (BR)

Alphusen

ID number 194902084435

berth.ramsing@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BERT NILS GUSTAF RAMSING"

Signed 2023-04-21 10:03:07 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

