

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Alphusen  
Org nr: 716406-9382



# ÅRSSTÄMMA

---

---

- a. Stämmans öppnande.
- b. Fastställande av röstlängd.
- c. Val av stämмоordförande.
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f. Val av rösträknare.
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i. Framläggande av revisorernas berättelse.
- j. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
- k. Beslut om resultatdisposition.
- l. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r. Val av valberedning.
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden (motioner).
- t. Stämmans avslutande.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Alhusen får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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 bättre än föregående år, främst på grund av lägre underhållskostnader 2019 jämfört med 2018 då man installerade nya hissar och garageportar i föreningens fastigheter.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader. Reparationskostnaderna har dock ökat jämfört med föregående år, b.la. beroende på vattenskador. Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år, detta p.g.a. lägre räntor vid omsättning av lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 178% till 183%.

I resultatet ingår avskrivningar med 849 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 099 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         |           |
| <b>Summa</b>  | <b>155</b> |           |

**Dessutom tillkommer**

| Användning      | Antal      | Kommentar |
|-----------------|------------|-----------|
| Antal garage    | 126        |           |
| Antal p-platser | 29         |           |
| <b>Summa</b>    | <b>155</b> |           |

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Total tomtarea       | 41 634 m <sup>2</sup> |
| Bostäder bostadsrätt | 14 370 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea    | 14 370 m <sup>2</sup> |
| Garagelokaler        | 1 310 m <sup>2</sup>  |
| Total lokal area     | 1 310 m <sup>2</sup>  |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 162 423 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 127 591 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal avseende ekonomisk förvaltning.

Föreningen har under året 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 359 tkr och planerat underhåll för 955 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, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 537 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 246 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 119 063 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 969 tkr ( 276 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 537 tkr (246 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden, eller som den eviga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den eviga kostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

| <b>Tidigare utfört underhåll</b> | <b>År</b> | <b>Kommentar</b>                |
|----------------------------------|-----------|---------------------------------|
| 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)        |

| <b>Årets utförda underhåll</b> | <b>Belopp</b> |
|--------------------------------|---------------|
| Tvättstugeutrustning, mangel   | 22 854        |
| Ventilation, byte 2 st fläktar | 84 425        |
| Hissar (sista fakturan)        | 257 500       |
| Huskropp, ståldörrar           | 462 500       |
| Fönsterbyte                    | 111 821       |
| Garageportar (sista fakturan)  | 16 288        |

| <b>Planerat underhåll</b> | <b>År</b> | <b>Kommentar</b>                             |
|---------------------------|-----------|--|
| Fönsterbyte               | 2020      | Utbyte av samtliga fönster i hela föreningen |

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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Agneta Kronfors            | Ordförande         | 2020                                  |
| Sigbritt Bergström         | Vice ordförande    | 2021                                  |
| Annika Svensson            | Sekreterare        | 2021                                  |
| Marco Lind                 | Ledamot            | 2020                                  |
| Andreas Johansson          | Ledamot Riksbyggen |                                       |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Lennart Olsson             | Suppleant            | 2020                                  |
| Annika Andersson           | Suppleant            | 2021                                  |
| Malak Youneess             | Suppleant            | 2021                                  |
| Tom Barzegarzadeh          | Suppleant            | 2020                                  |
| Stefan Olsson              | Suppleant Riksbyggen |                                       |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> |                        | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Berth Ramsing              | Förtroendevald revisor | 2020                                  |
| KPMG AB                    | Auktoriserad revisor   | 2020                                  |

| <b>Revisorssuppleant</b> |                                  | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|--------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Laila Granelli           | Förtroendevald revisorssuppleant | 2020                                  |

| <b>Valberedning</b> |  | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--|---------------------------------------|
| Maria Ramqvist      |  | 2020                                  |
| Rasmus Hedin        |  | 2020                                  |

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 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 225 personer.

Föreningens avgifter ändrades senast 2012-01-01 då värmeavgiften höjdes med 10 %.

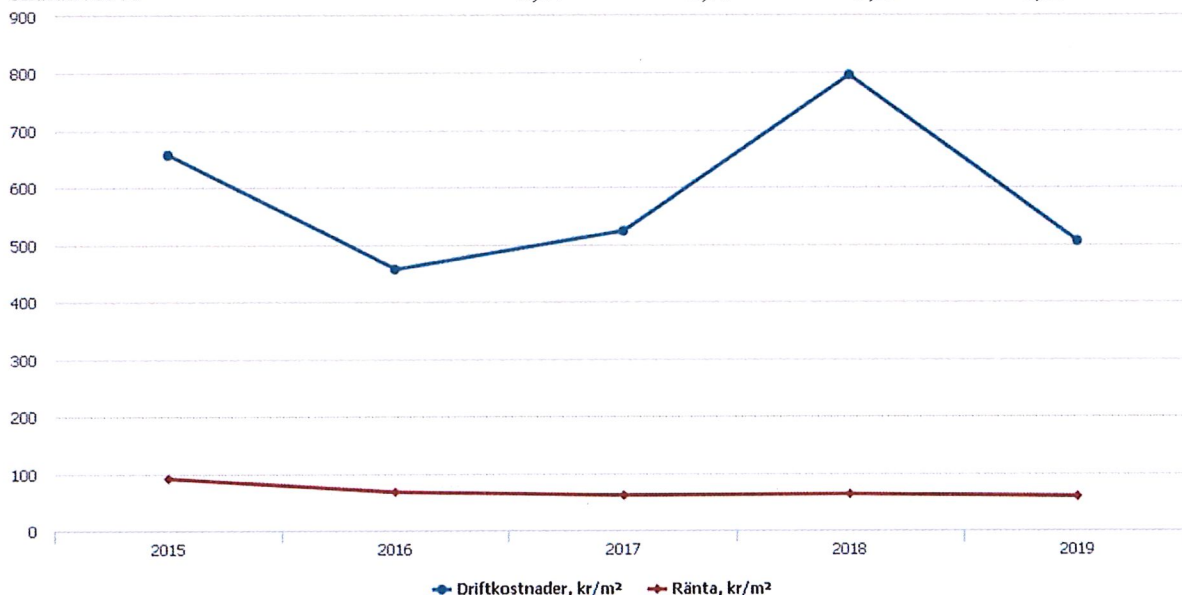
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 678 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)  | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning   | 11 344 | 11 350 | 11 350 | 11 349 | 11 346 |
| Resultat efter finansiella poster   | 1 250  | -3 479 | 239    | 1 402  | -898   |
| Årets resultat  | 1 250  | -3 479 | 239    | 1 402  | -898   |
| Resultat exklusive avskrivningar  | 2 099  | -2 630 | 1 088  | 2 259  | -35    |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -1 438 | -6 176 | -1 777 | -684   | -2 055 |
| Balansomslutning  | 59 904 | 59 760 | 57 997 | 61 056 | 61 841 |
| Soliditet %   | 28     | 26     | 33     | 31     | 28     |
| Likviditet %  | 183    | 178    | 88     | 297    | 212    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                | 678    | 678    | 678    | 678    | 678    |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>   | 93     | 93     | 93     | 93     | 93     |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>   | 505    | 796    | 523    | 457    | 657    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                              | 438    | 370    | 365    | 376    | 412    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>  | 59     | 63     | 61     | 67     | 91     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>   | 1 019  | 840    | 1 016  | 975    | 851    |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>  | 2 887  | 2 995  | 2 598  | 2 836  | 2 947  |
| Skuldkvot %   | 3,64   | 3,78   | 3,29   | 3,60   | 3,74   |



**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        | 12 063 830        | 2 944 017           | -3 478 566       |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                  |                   | -3 478 566          | 3 478 566        |
| Reservering underhållsfond        |                  | 3 537 000         | -3 537 000          |                  |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                  | -955 388          | 955 388             |                  |
| Årets resultat                    |                  |                   |                     | 1 250 088        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>3 887 909</b> | <b>14 645 442</b> | <b>-3 116 161</b>   | <b>1 250 088</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -534 550          |
| Årets resultat                          | 1 250 088         |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -3 537 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 955 388           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-1 866 074</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 866 074**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                               |        |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2  | 11 343 567               | 11 350 434               |
| Övriga rörelseintäkter                                    | Not 3  | 40 552                   | 45 820                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                              |        | <b>11 384 119</b>        | <b>11 396 254</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                   |        |                          |                          |
| Driftkostnader  | Not 4  | -7 254 614               | -11 441 148              |
| Övriga externa kostnader                                  | Not 5  | -1 027 823               | -1 486 236               |
| Personalkostnader   | Not 6  | -161 418                 | -193 897                 |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar      | Not 7  | -849 028                 | -848 827                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                             |        | <b>-9 292 882</b>        | <b>-13 970 108</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                    |        | <b>2 091 237</b>         | <b>-2 573 854</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                                 |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella<br>anläggningstillgångar | Not 8  | 720                      | 720                      |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter          | Not 9  | 10 483                   | 1 827                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                | Not 10 | -852 351                 | -907 259                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                           |        | <b>-841 148</b>          | <b>-904 712</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                  |        | <b>1 250 088</b>         | <b>-3 478 566</b>        |
| <br>  |        |                          |                          |
| <b>Årets resultat</b>                                     |        | <b>1 250 088</b>         | <b>-3 478 566</b>        |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader                                      | Not 11 | 53 932 750        | 54 775 653        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 0                 | 6 125             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>53 932 750</b> | <b>54 781 778</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 13 | 7 500             | 7 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>7 500</b>      | <b>7 500</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>53 940 250</b> | <b>54 789 278</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 27 566            | 15 690            |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 13 384            | 13 384            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 610 116           | 609 108           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>651 066</b>    | <b>638 182</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 5 312 709         | 4 332 398         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>5 312 709</b>  | <b>4 332 398</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>5 963 775</b>  | <b>4 970 580</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>59 904 026</b> | <b>59 759 858</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <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                     | 14 645 442        | 12 063 830        |                   |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>18 533 351</b> | <b>15 951 739</b> |                   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -3 116 162        | 2 944 017         |                   |
| Årets resultat                               | 1 250 088         | -3 478 566        |                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-1 866 074</b> | <b>-534 550</b>   |                   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>16 667 277</b> | <b>15 417 189</b> |                   |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18            | 39 976 997        | 41 543 652        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>39 976 997</b> | <b>41 543 652</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18            | 1 503 928         | 1 492 536         |
| Leverantörsskulder                           |                   | 262 423           | 172 506           |
| Skatteskulder                                |                   | 26 554            | 18 975            |
| Övriga skulder                               | Not 19            | 22 709            | 21 629            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20            | 1 444 138         | 1 093 372         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>3 259 752</b>  | <b>2 799 017</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                   | <b>59 904 026</b> | <b>59 759 858</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster   | 1 250 088         | -3 478 566        |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                   |                   |
| Avskrivningar   | 849 028           | 848 827           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 099 116</b>  | <b>-2 629 739</b> |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                   |                   |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -12 884           | -39 561           |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | 449 342           | -357 667          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>2 535 574</b>  | <b>-3 026 967</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                   |
| Investeringar i byggnader & mark  | 0                 | 0                 |
| Investeringar i inventarier   | 0                 | 0                 |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                   |
| Förändring av skuld   | -1 555 263        | 5 599 018         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 555 263</b> | <b>5 599 018</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>980 311</b>    | <b>2 572 051</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>4 332 398</b>  | <b>1 760 348</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>5 312 709</b>  | <b>4 332 398</b>  |
| <b>Uppllysning om betalda räntor</b>  |                   |                   |
| 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        |

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

#### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 9 738 168                | 9 738 168                |
| Hyror, lokaler               | 18 387                   | 23 964                   |
| Hyror, garage                | 226 800                  | 228 450                  |
| Hyror, p-platser             | 23 760                   | 23 400                   |
| Bränsleavgifter, bostäder    | 1 336 452                | 1 336 452                |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>11 343 567</b>        | <b>11 350 434</b>        |

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter (PRO)                       | 1 800                    | 1 800                    |
| Övriga ersättningar (pant & överlåtelseavgifter) | 19 465                   | 15 425                   |
| Fakturerade inkassokostnader                     | 900                      | 360                      |
| Övriga sidointäkter (Q-park)                     | 18 388                   | 13 680                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar           | -2                       | 7                        |
| Övriga rörelseintäkter                           | 0                        | 14 548                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>              | <b>40 552</b>            | <b>45 820</b>            |

#### Not 4 Driftkostnader

|  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                                | -955 388                 | -6 126 500               |
| Reparationer                             | -358 749                 | -188 002                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt     | -247 665                 | -233 145                 |
| Tomträttsavgäld                          | -574 800                 | -574 800                 |
| Försäkringspremier                       | -166 180                 | -144 808                 |
| Kabel- och digital-TV                    | -243 916                 | -241 525                 |
| Återbäring från Riksbyggen               | 17 200                   | 20 000                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete           | -9 131                   | -6 313                   |
| Serviceavtal                             | -398 150                 | -317 828                 |
| Energideklaration                        | 0                        | -52 500                  |
| Obligatorisk ventilationskontroll, OVK   | -218 750                 | 0                        |
| Hisskostnader, service & besiktningar    | -1 098                   | -27 096                  |
| Snö- och halkbekämpning                  | -29 063                  | -27 563                  |
| Förbrukningsinventarier                  | -37 839                  | -44 379                  |
| Vatten                                   | -447 726                 | -435 565                 |
| Fastighetsel                             | -736 660                 | -674 670                 |
| Uppvärmning                              | -1 496 312               | -1 568 227               |
| Sophantering och återvinning             | -216 013                 | -217 251                 |
| Fastighetsskötsel                        | -536 876                 | 0                        |
| Förvaltningsarvode teknisk förvaltning   | -109 375                 | 0                        |
| Inre skötsel, städ                       | -302 709                 | -349 534                 |
| Trädgårdsskötsel och skötsel innergårdar | -185 414                 | -231 442                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>              | <b>-7 254 614</b>        | <b>-11 441 148</b>       |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode (Riksbyggen)            | -848 010                 | -1 409 540               |
| IT-kostnader                               | -7 649                   | -7 639                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -17 575                  | -17 473                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -34 822                  | -7 649                   |
| Inkassokostnader                           | -900                     | -1 275                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -16 907                  | -14 752                  |
| Mötes & Representationskostnader           | -7 900                   | -3 854                   |
| Kontorsmateriel                            | -1 243                   | 0                        |
| Telefon och porto                          | -3 935                   | -6 326                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                        | -1                       |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 510                   | -6 510                   |
| Konsultarvoden                             | -73 133                  | 0                        |
| Bankkostnader                              | -1 910                   | -2 441                   |
| Övriga externa kostnader                   | -7 328                   | -8 777                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 027 823</b>        | <b>-1 486 236</b>        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden (2 inkomstbasbelopp)  | -128 800                 | -125 000                 |
| Arvode till internrevisor             | -3 000                   | -3 000                   |
| Arvode till valberedning              | -1 000                   | -1 000                   |
| Övriga kostnadsersättningar           | 0                        | -8 620                   |
| Övriga personalkostnader (utbildning) | 0                        | -14 400                  |
| Sociala kostnader                     | -28 618                  | -41 877                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>        | <b>-161 418</b>          | <b>-193 897</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -842 903                 | -842 702                 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                           | -6 125                   | -6 125                   |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-849 028</b>          | <b>-848 827</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening | 720                      | 720                      |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>    | <b>720</b>               | <b>720</b>               |



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 10 377                   | 1 786                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 106                      | 41                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>10 483</b>            | <b>1 827</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -852 351                 | -907 067                 |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | -192                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-852 351</b>          | <b>-907 259</b>          |

**Not 11 Byggnader**
**Anskaffningsvärden**

|   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <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> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader             | -15 957 929        | -15 115 227        |
| Tillkommande utgifter | -1 946 376         | -1 946 376         |
|                       | <b>-17 904 305</b> | <b>-17 061 603</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -842 903        | -842 702        |
|                             | <b>-842 903</b> | <b>-842 702</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-18 747 208</b> | <b>-17 904 305</b> |
|--|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 53 932 750 | 54 775 653 |
|-----------|------------|------------|

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 159 000 000 | 125 000 000 |
| Lokaler  | 3 423 000   | 2 591 000   |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | <b>162 423 000</b> | <b>127 591 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>116 908 000</i> | <i>94 019 000</i>  |
| <i>varav mark</i>      | <i>45 515 000</i>  | <i>33 572 000</i>  |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

|  | 2019-12-31      | 2018-12-31      |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 416 122         | 416 122         |
|  | <b>416 122</b>  | <b>416 122</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>416 122</b>  | <b>416 122</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -409 997        | -403 872        |
|  | <b>-409 997</b> | <b>-403 872</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -6 125          | -6 125          |
|  | <b>-6 125</b>   | <b>-6 125</b>   |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -416 122        | -409 997        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-416 122</b> | <b>-409 997</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>        | <b>6 125</b>    |
| <b>Varav</b>   |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 0               | 6 125           |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|  | 2019-12-31   | 2018-12-31   |
|--|--------------|--------------|
| 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 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|  | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 13 018        | 1 142         |
| Kundfordringar                                   | 14 548        | 14 548        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>27 566</b> | <b>15 690</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 13 384        | 13 384        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>13 384</b> | <b>13 384</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna hyresintäkter                                    | 0              | 1 800          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 170 334        | 166 180        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 70 149         | 66 399         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 60 537         | 60 833         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 21 696         | 26 495         |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 287 400        | 287 400        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>610 116</b> | <b>609 108</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 3 000            | 3 000            |
| Bankmedel, Sparkonto SBAB   | 3 322 409        | 2 312 032        |
| Transaktionskonto, Swedbank | 1 987 300        | 2 017 366        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>5 312 709</b> | <b>4 332 398</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 41 480 925        | 43 036 188        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 503 928        | -1 492 536        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>39 976 997</b> | <b>41 543 652</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,51%      | 2020-03-30          | 908 898,00           | 0,00                    | 145 424,00          | 763 474,00           |
| STADSHYPOTEK | 0,93%      | 2020-12-30          | 6 850 000,00         | 0,00                    | 200 000,00          | 6 650 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,39%      | 2022-01-30          | 10 975 000,00        | 0,00                    | 300 000,00          | 10 675 000,00        |
| SWEDBANK     | 1,80%      | 2023-02-24          | 11 722 599,00        | 0,00                    | 560 750,00          | 11 161 849,00        |
| SWEDBANK     | 1,80%      | 2029-12-06          | 12 579 691,00        | -12 293 102,00          | 286 589,00          | 0,00                 |
| SBAB         | 1,39%      | 2029-12-06          | 0,00                 | 12 293 102,00           | 62 500,00           | 12 230 602,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>43 036 188,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>1 555 263,00</b> | <b>41 480 925,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 503 928 kr varför den delen av skulden är bokförd som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 015 712 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 33 961 285 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Under nästa räkenskapsår löper två av föreningens lån ut och dessa kommer att upphandlas och beslutas om vid tidpunkten för omsättningen utifrån de förhållande som då kommer att råda, dessa lån är bokförda som långfristig skuld.

**Not 19 Övriga skulder**

|                                | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 21 629        | 21 629        |
| Avräkning påminnelseavgifter   | 1 080         | 0             |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>22 709</b> | <b>21 629</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 10 349           | 10 348           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 66 849           | 143 204          |
| Upplupna driftskostnader                                  | 32 656           | 0                |
| Upplupna elkostnader                                      | 65 511           | 61 996           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 232 450          | 228 732          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 094            | 2 221            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 17 800           | 17 600           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 32 938           | 32 936           |
| Beräknat förvaltningsarvode                               | 56 500           | 0                |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 926 991          | 596 334          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 444 138</b> | <b>1 093 372</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 70 132 000 | 70 132 000 |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

MALMÖ 2/4-2020  
Ort och datum

Agneta Kronfors  
Agneta Kronfors

Sigbritt Bergström  
Sigbritt Bergström

Annika Svensson  
Annika Svensson

Marco Lind  
Marco Lind

Andreas Johansson  
Andreas Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27

KPMG AB

Peter Cederblad  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

Berth Ramsing  
Berth Ramsing  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alphusen, org. nr 716406-9382

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alphusen för år 2019.

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 2019 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 revisions sed 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 revisors sed 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 utvärderar, 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 att utföra 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 att utföra 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 Bostadsrättsföreningen Alphusen för år 2019 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 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 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 2020-04-27

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. passivsida) 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 planliga 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.