

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Älvan
Org nr: 7164384401

2021-07-01 – 2022-06-30



Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Älvan är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 2 900 kronor i återbäring samt 101 520 kronor i utdelning.

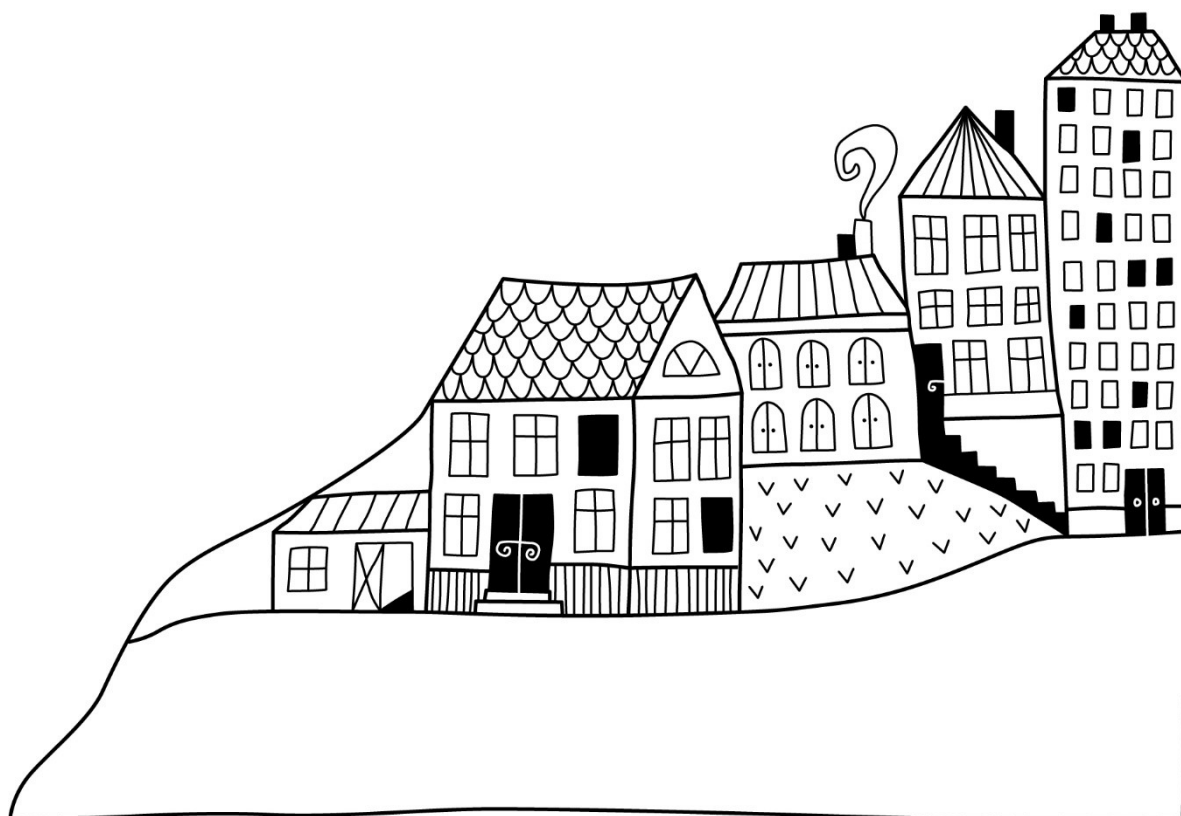
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Älvan får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-25.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge kommun.

Föreningen gör precis som föregående år ett starkt resultat på 930 tkr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med året innan, framför allt har kostnader för reparationer ökat. Det är naturligt att dessa pendlar från ett år till ett annat. Räntekostnaderna har sjunkit ytterligare detta år med anledning av omläggning av lån under 2021 innan ränteläget förändrades.

Antagen budget för kommande verksamhetsår skapar förutsättningar för en långsiktig hållbar utveckling för föreningen och tar hänsyn till framtida underhåll.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 457% till 498%.

I resultatet ingår avskrivningar med 500 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 430 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bågen 4 i Kävlinge Kommun. På fastigheten finns 16 byggnader med 55 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Högalidsvägen 113-143 i Kävlinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	24
4 rum och kök	18
5 rum och kök	1

Total tomtarea 20 022 m²

Total bostadsarea 4 852 m²

Årets taxeringsvärde 68 839 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 68 839 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 313 tkr och planerat underhåll för 97 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.

Föreningens underhållsplan visar på rekommenderad avsättning till underhållsfonden på 1 442 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 297 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 442 kr (297 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gaspannor	2009-2013	Utbyte
Lekplatser	2013-2014	Målning
Köksfläktar	2012	Utbyte
Föreningslokal	2012	Målning, golv, belysning
Gaspannor	2015	Underhåll
Ventilation	2016	Ventillationskontroll
Ventilation	2017	Fläktservice
Hängrännor	2018	Lövsilar
Sandlådor	2018	Byte av sand
Fasader	2018	Målning
Fasader	2018	Byte av plåt
Markarbete	2019	Borttagning sandlåda
Ventilation	2019	Fläktservice Målning och byte av plåt på fasader
Fasad	2019	
Ventiler	2020	Byte ventiler

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Rensning av ventilationskanaler	97 009

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Karlsson	Ordförande	2022
Katarina Zachhau	Sekreterare	2023
Andreas Karlsson	Vice ordförande	2023
Johan Hjærtquist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Persson	Suppleant	2022
Ingrid Svensson	Suppleant	2022
Jörgen Liljevall	Suppleant	2023
Kristjan Eliasson	Suppleant	2022
Emma Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2022
Daniel Paulsson	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotta Rosquist	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Jakobsson	Sammanställande 2022
Jonas Eriksson	2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 2 %.

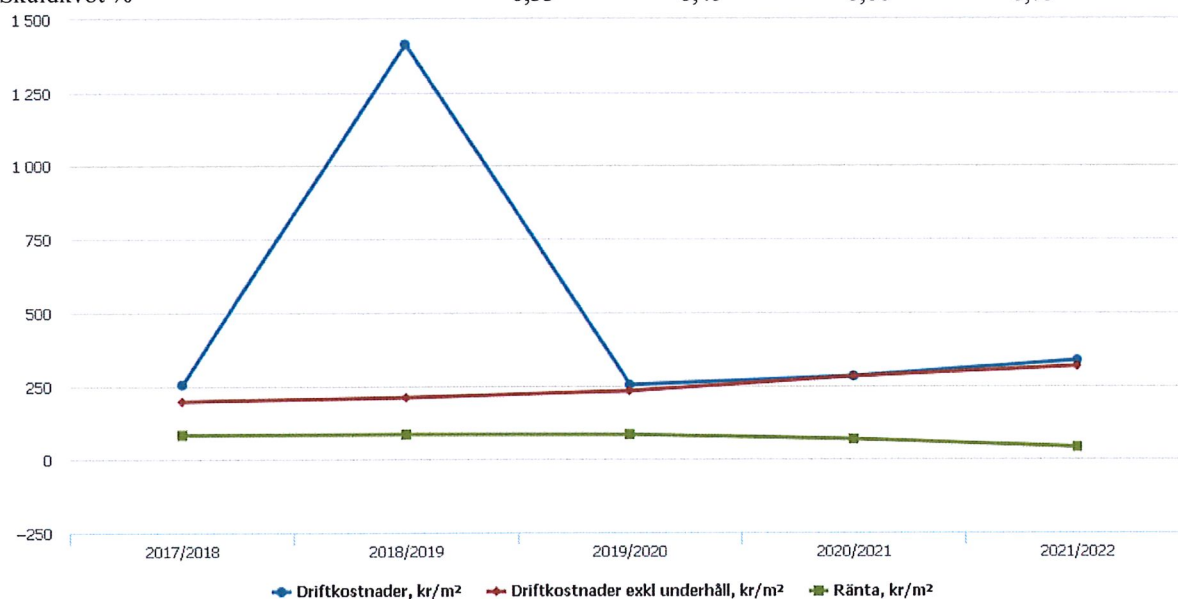
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 705 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	3 422	3 422	3 422	3 422	3 416
Resultat efter finansiella poster	930	1 098	1 080	-4 451	1 146
Resultat exklusive avskrivningar	1 430	1 597	1 580	-3 951	1 645
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-12	370	355	-5 131	496
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	297	253	252	243	237
Balansomslutning	33 701	33 046	32 293	31 807	36 809
Soliditet %	30	28	26	23	32
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	498	457	419	284	697
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	62	71	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	705	705	705	705	704
Driftkostnader, kr/m ²	336	282	253	1 414	254
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	316	282	232	210	197
Ränta, kr/m ²	41	68	84	85	83
Underhållsfond, kr/m ²	762	485	232	0	912
Lån, kr/m ²	4 672	4 757	4 869	4 973	5 077
Skuldkvot %	6,33	6,45	6,60	6,73	7,01



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.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 804 993	2 351 992	2 093 835	1 097 566
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 097 566	-1 097 566
Reservering underhållsfond		1 442 000	-1 442 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-97 009	97 009	
Årets resultat				929 990
Vid årets slut	3 804 993	3 696 983	1 846 410	929 990

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 191 401
Årets resultat	929 990
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 442 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 009
Summa	2 776 400

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

2 776 400

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 422 112	3 422 112
Övriga rörelseintäkter	Not 3	158 728	157 503
Summa rörelseintäkter		3 580 840	3 579 615
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 632 458	-1 369 846
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 837	-281 922
Personalkostnader	Not 6	-87 019	-96 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-499 909	-499 909
Summa rörelsekostnader		-2 542 223	-2 248 168
Rörelseresultat		1 038 617	1 331 447
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	101 520	101 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 382	4 184
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-212 529	-339 585
Summa finansiella poster		-108 627	-233 881
Resultat efter finansiella poster		929 990	1 097 566
Årets resultat		929 990	1 097 566

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 369 521	26 869 430
Summa materiella anläggningstillgångar		26 369 521	26 869 430
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	1 057 500	1 057 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 057 500	1 057 500
Summa anläggningstillgångar		27 427 021	27 926 930
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	62
Övriga fordringar		192 372	192 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	177 169	169 399
Summa kortfristiga fordringar		369 541	361 833
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 904 635	4 757 255
Summa kassa och bank		5 904 635	4 757 255
Summa omsättningstillgångar		6 274 176	5 119 088
Summa tillgångar		33 701 197	33 046 017

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 804 993	3 804 993
Fond för yttre underhåll		3 696 983	2 351 992
Summa bundet eget kapital		7 501 976	6 156 985
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 846 410	2 093 835
Årets resultat		929 990	1 097 566
Summa fritt eget kapital		2 776 400	3 191 401
Summa eget kapital		10 278 375	9 348 385
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 341 000	16 471 580
Summa långfristiga skulder		13 341 000	16 471 580
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 325 580	6 610 500
Leverantörsskulder		145 066	148 025
Skatteskulder		272 421	142 874
Övriga skulder		6 533	11 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	332 222	313 318
Summa kortfristiga skulder		10 081 822	7 226 052
Summa eget kapital och skulder		33 701 197	33 046 017

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	929 990	1 097 566
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	499 909	499 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 429 899	1 597 475
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-7 709	51 460
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	140 690	196 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 562 880	1 845 702
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-415 500	-541 500
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-415 500	-541 500
Årets kassaflöde	1 147 380	1 304 202
Likvidamedel vid årets början	4 757 255	3 453 053
Likvidamedel vid årets slut	5 904 635	4 757 255

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

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	84

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 422 112	3 422 112
Summa nettoomsättning	3 422 112	3 422 112

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Kabel-tv-avgifter	145 200	145 200
Övriga ersättningar*	13 349	12 064
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-1
Övriga rörelseintäkter	180	240
<i>*Avser pant och överlåtelseavgift</i>		
Summa övriga rörelseintäkter	158 728	157 503

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-97 009	0
Reparationer	-312 634	-136 873
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-474 372	-459 322
Försäkringspremier	-66 934	-61 709
Kabel- och digital-TV	-169 593	-168 626
Återbäring från Riksbyggen	2 900	2 700
Serviceavtal	-55 688	-47 746
Obligatoriska besiktningar	-2 647	-47 500
Snö- och halkbekämpning	-45 048	-31 323
Drift och förbrukning, övrigt	-48 923	-24 432
Förbrukningsinventarier	-7 217	-34 215
Fordons- och maskinkostnader	-5 567	-4 456
Vatten	-196 970	-200 945
Fastighetsel	-33 610	-18 823
Sophantering och återvinning	-62 372	-64 685
Förvaltningsarvode drift*	-56 774	-71 891
<i>*Avser fastighetsskötsel</i>		
Summa driftskostnader	-1 632 458	-1 369 846

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode	-209 671	-200 643
Hyra inventarier & verktyg	-508	0
IT-kostnader	-455	-443
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-43 331	-43 490
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 832	-11 591
Representation	0	-435
Kontorsmateriel	-4 538	-7 785
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-62	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 310	-2 310
Bankkostnader	0	-4 300
Övriga externa kostnader	-38 132	-700
Summa övriga externa kostnader	-322 837	-281 922

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-34 100	-33 400
Sammanträdesarvoden	-35 240	-44 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 997	-1 498
Sociala kostnader	-14 682	-16 793
Summa personalkostnader	-87 019	-96 491

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-499 909	-499 909
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-499 909	-499 909

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	101 520	101 520
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	101 520	101 520

**Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne*

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	2 377	4 184
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 382	4 184

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-200 720	-328 115
Övriga räntekostnader	-391	0
Övriga finansiella kostnader, gemensam låneupphandling	-11 418	-11 470
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-212 529	-339 585

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	46 074 928	46 074 928
Mark	969 065	969 065
	47 043 993	47 043 993
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 043 993	47 043 993

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-20 174 563	-19 674 654
	-20 174 563	-19 674 654

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-499 909	-499 909
	-499 909	-499 909

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-20 674 472	-20 174 563
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Byggnader	25 400 456	25 900 365
Mark	969 065	969 065

Taxeringsvärden

Småhus	68 839 000	68 839 000
Totalt taxeringsvärde	68 839 000	68 839 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 225 000</i>	<i>42 225 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 614 000</i>	<i>26 614 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-06-30	2021-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 057 500	1 057 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 057 500	1 057 500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	262	2 081
Förutbetalda försäkringspremier	33 994	32 940
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 255	51 581
Förutbetald elavgift	3 302	0
Förutbetald vattenavgift	31 294	33 179
Förutbetald renhållning	7 430	7 430
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 608	42 188
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 024	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 169	169 399

Not 14 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	1 402 711	1 398 515
Transaktionskonto	4 501 925	3 358 740
Summa kassa och bank	5 904 635	4 757 255

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	22 666 580	23 082 080
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-504 000	-504 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 821 580	-6 106 500
Långfristig skuld vid årets slut	13 341 000	16 471 580

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,87%	2023-02-14	8 821 580,00	0,00	0,00	8 821 580,00
SBAB	0,76%	2024-08-15	7 800 000,00	0,00	150 000,00	7 650 000,00
SWEDBANK	0,70%	2025-08-25	6 460 500,00	0,00	265 500,00	6 195 000,00
Summa			23 082 080,00	0,00	415 500,00	22 666 580,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 8 821 580 kr villkorsändras och 504 000 kr amorteras varför totalt 9 325 580 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 341 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 20 146 280 kr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	3 975	1 496
Upplupna elkostnader	8 967	1 161
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 667	9 639
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	303 613	291 022
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	332 222	313 318

Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	43 404 000	43 404 000

Styrelsens underskrifter

Kävlinge 2022-09-26
Ort och datum

Eva Karlsson

Katarina Zachhau

Andreas Karlsson

Johan Hjærtquist

Min revisionsberättelse har lämnats 6/10-2022

Håkan Ekstrand, Faktor AB
Auktoriserad revisor

Mitt Granskningsprogram har lämnats

Daniel Paulsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Älvan

Org.nr 716438-4401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Älvan för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Älvan för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 6 oktober 2022


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Älvan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Älvan 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

