

---

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Älvan

Org nr: 716438-4401



## 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 2 700 kronor i återbäring samt 21 150 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Älvan får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

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 990 tkr.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat under året eftersom underhåll och reparationer är en del av detta. Bortser man från dessa poster har driftkostnaderna ökat på grund av bland annat ökade vattenkostnader och kostnader för kabel och digital-TV.

Räntekostnaderna har ökat jämfört med föregående år, på grund av omvärldsläget med ökande räntor på de lån som omsattes under början av 2023.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 62% till 64%.

I resultatet ingår avskrivningar med 500 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 490 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 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 852 m <sup>2</sup>
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 168 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

## 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 1 744 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 359 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 744 tkr (359 kr/m<sup>2</sup>).

## 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
Fasad	2019	Målning och byte av plåt på fasader
Ventiler	2020	Byte ventiler



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>
Daniel Paulsson	Ordförande	2024
Katarina Zachhau	Sekreterare	2023
Andreas Karlsson	Vice ordförande	2023
Johan Hjærtquist	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Karlsson	Suppleant	2023
Hans Åkesson	Suppleant	2023
Mirja Dahlquist	Suppleant	2023
Susann Walter	Suppleant	2023
Emma Johansson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023
Gunilla Mattsson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sanna Sjöholm	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jonas Eriksson	2023
Leif Jakobsson	2023

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 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 5 %.

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

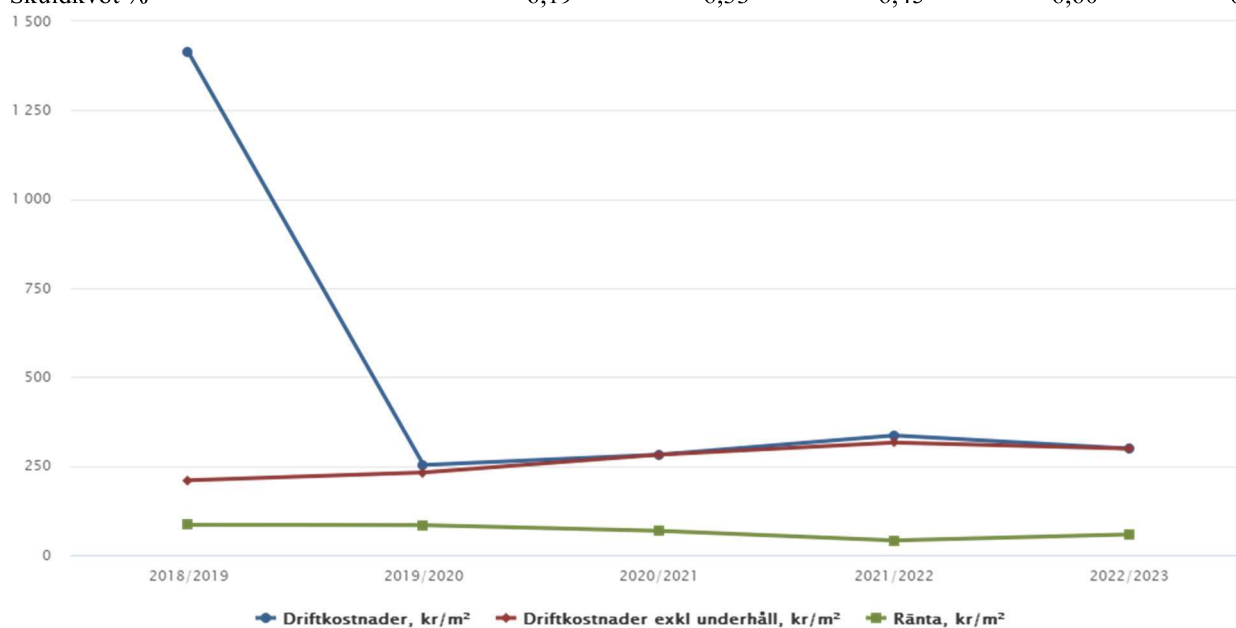
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 705 kr/m<sup>2</sup>/år.

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



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 422	3 422	3 422	3 422	3 422
Rörelsens intäkter	3 578	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	990	930	1 098	1 080	-4 451
Årets resultat	990	930	1 098	1 080	-4 451
Resultat exkl. avskrivningar	1 490	1 430	1 597	1 580	-3 951
Resultat exkl. avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-254	-12	370	355	-5 131
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	359	297	253	252	243
Balansomslutning	34 038	33 701	33 046	32 293	31 807
Soliditet %	33	30	28	26	23
Likviditet %	640	62	71	419	284
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	705	705	705	705	705
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	299	336	282	253	1 414
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	299	316	282	232	210
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	58	41	68	84	85
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 121	762	485	232	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 568	4 672	4 757	4 869	4 973
Skuldkvot %	6,19	6,33	6,45	6,60	6,73



**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	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 804 993	3 696 983	1 846 410	929 990
Disposition enl. årsstämmobeslut			929 990	-929 990
Reservering underhållsfond		1 744 000	-1 744 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-97 009	97 009	
Årets resultat				990 347
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 804 993</b>	<b>5 343 974</b>	<b>1 129 409</b>	<b>990 347</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 679 391
Årets resultat	990 347
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 744 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 009
<b>Summa</b>	<b>2 022 747</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **2 022 747**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 422 112	3 422 112
Övriga rörelseintäkter	Not 3	156 160	158 728
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 578 272</b>	<b>3 580 840</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 450 805	-1 632 458
Övriga externa kostnader	Not 5	-338 555	-322 837
Personalkostnader	Not 6	-65 226	-87 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-499 909	-499 909
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 354 495</b>	<b>-2 542 223</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 223 777</b>	<b>1 038 617</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	21 150	101 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	37 912	2 382
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-292 492	-212 529
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-233 430</b>	<b>-108 627</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>990 347</b>	<b>929 990</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>990 347</b>	<b>929 990</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	25 869 612	26 369 521
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 869 612</b>	<b>26 369 521</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	1 057 500	1 057 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 057 500</b>	<b>1 057 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 927 112</b>	<b>27 427 021</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		79 154	192 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	161 481	177 169
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>240 635</b>	<b>369 541</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	6 870 303	5 904 635
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 870 303</b>	<b>5 904 635</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 110 938</b>	<b>6 274 176</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>34 038 050</b>	<b>33 701 197</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	3 804 993	3 804 993	
Fond för yttre underhåll	5 440 983	3 696 983	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 245 976</b>	<b>7 501 976</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 032 400	1 846 410	
Årets resultat	990 347	929 990	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 022 747</b>	<b>2 776 400</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 268 722</b>	<b>10 278 375</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 658 580	13 341 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 658 580</b>	<b>13 341 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	504 000	9 325 580
Leverantörsskulder		120 156	145 066
Skatteskulder		140 384	272 421
Övriga skulder		0	6 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	346 208	332 222
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 110 748</b>	<b>10 081 822</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>34 038 050</b>	<b>33 701 197</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	990 347	929 990
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	499 909	499 909
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 490 255</b>	<b>1 429 899</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	128 906	-7 708
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-149 494	140 690
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 469 667</b>	<b>1 562 881</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-504 000	-415 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-504 000</b>	<b>-415 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>965 667</b>	<b>1 147 381</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>5 904 636</b>	<b>4 757 255</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>6 870 302</b>	<b>5 904 636</b>

## 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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 422 112	3 422 112
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 422 112</b>	<b>3 422 112</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	145 200	145 200
Övriga ersättningar*	10 723	13 349
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Övriga rörelseintäkter	240	180
<i>*Avser pant och överlåtelseavgift</i>		
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>156 160</b>	<b>158 728</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	0	-97 009
Reparationer	-168 036	-312 634
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-474 372	-474 372
Försäkringspremier	-72 067	-66 934
Kabel- och digital-TV	-179 679	-169 593
Återbäring från Riksbyggen	2 700	2 900
Serviceavtal	-55 688	-55 688
Obligatoriska besiktningar	-2 682	-2 647
Snö- och halkbekämpning	-43 831	-45 048
Drift och förbrukning, övrigt	-62 010	-48 923
Förbrukningsinventarier	-6 115	-7 217
Fordons- och maskinkostnader	-758	-5 567
Vatten	-223 157	-196 970
Fastighetsel	-39 392	-33 610
Sophantering och återvinning	-67 056	-62 372
Förvaltningsarvode drift*	-58 662	-56 774
<i>*Avser fastighetsskötsel</i>		
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 450 805</b>	<b>-1 632 458</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>2022-06-30</b>
Förvaltningsarvode	-215 349	-209 671
Hyra inventarier & verktyg	0	-508
IT-kostnader	-29 555	-455
Arvode, yrkesrevisorer	-13 313	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-26 045	-43 331
Kreditupplysningar	-245	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 600	-13 832
Kontorsmateriel	-4 703	-4 538
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-62
Medlems- och föreningsavgifter	-2 310	-2 310
Bankkostnader	-3 774	0
Övriga externa kostnader	-30 663	-38 132
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-338 555</b>	<b>-322 837</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>2022-06-30</b>
Styrelsearvoden	-35 500	-34 100
Sammanträdesarvoden	-17 360	-35 240
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 997	-2 997
Sociala kostnader	-9 369	-14 682
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-65 226</b>	<b>-87 019</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>2022-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-499 909	-499 909
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-499 909</b>	<b>-499 909</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>2022-06-30</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	21 150	101 520
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>21 150</b>	<b>101 520</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>2022-06-30</b>
Ränteintäkter från bankkonton	39 813	2 377
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	5
Övriga ränteintäkter	-1 901	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>37 912</b>	<b>2 382</b>





**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-281 411	-200 720
Övriga räntekostnader	0	-391
Övriga finansiella kostnader	-11 081	-11 418
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-292 492</b>	<b>-212 529</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	46 074 928	46 074 928
Mark	969 065	969 065
	<b>47 043 993</b>	<b>47 043 993</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>47 043 993</b>	<b>47 043 993</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-20 674 472	-20 174 563
	<b>-20 674 472</b>	<b>-20 174 563</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-499 909	-499 909
	<b>-499 909</b>	<b>-499 909</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-21 174 381</b>	<b>-20 674 472</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>25 869 522</b>	<b>26 369 521</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	24 900 457	25 400 456
Mark	969 065	969 065

**Taxeringsvärden**

Småhus	68 839 000	68 839 000
--------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>68 839 000</b>	<b>68 839 000</b>
--	-------------------	-------------------

*varav byggnader*

42 225 000

42 225 000

*varav mark*

26 614 000

26 614 000

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Aktier och andelar i intresseföretag	1 057 500	1 057 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>1 057 500</b>	<b>1 057 500</b>



**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	0	262
Förutbetalda försäkringspremier	38 073	33 994
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 420	53 255
Förutbetald elavgift	0	3 302
Förutbetald vattenavgift	19 504	31 294
Förutbetald renhållning	1 788	7 430
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 231	42 608
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	465	5 024
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>161 481</b>	<b>177 169</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Bankmedel	5 712 073	1 402 711
Transaktionskonto	1 158 230	4 501 925
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 870 303</b>	<b>5 904 635</b>



## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	22 162 580	22 666 580
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-504 000	-504 000
Nästa års omförhandligar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-8 821 580
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 658 580</b>	<b>13 341 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,76%	2024-08-15	7 650 000,00	0,00	150 000,00	7 500 000,00
SWEDBANK	0,70%	2025-08-25	6 195 000,00	0,00	354 000,00	5 841 000,00
SBAB	3,99%	2026-02-14	8 821 580,00	0,00	0,00	8 821 580,00
<b>Summa</b>			<b>22 666 580,00</b>	<b>0,00</b>	<b>504 000,00</b>	<b>22 162 580,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 504 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 016 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19 642 580 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	3 748	3 975
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 193	0
Upplupna elkostnader	1 505	8 967
Upplupna revisionsarvoden	12 063	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 853	5 667
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	307 847	303 613
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>346 208</b>	<b>332 222</b>

## Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	43 404 000	43 404 000



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Daniel Paulsson

\_\_\_\_\_  
Katarina Zachhau

\_\_\_\_\_  
Andreas Karlsson

\_\_\_\_\_  
~~Johan Hjärtequist~~  
Suppleant skriver under i ledamots ställe  
Emma Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Håkan Ekstrand, Yrev AB  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Gunilla Mattsson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557503402929

## Dokument

2 inlaga  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2023-10-25 14:16:42 CEST (+0200) av Leyla Sangin (LS)  
Färdigställt 2023-11-01 07:34:17 CET (+0100)

## Initierare

Leyla Sangin (LS)  
Riksbyggen  
leyla.x.sangin@riksbyggen.se

## Signerare

Daniel Paulsson (DP)  
Brf Älvan  
daniel@kepa.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Daniel Anders Paulsson"  
Signerade 2023-10-26 10:48:40 CEST (+0200)

Katarina Zachhau (KZ)  
Brf Älvan  
inazachhau@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KATARINA ZACHHAU"  
Signerade 2023-10-27 15:16:28 CEST (+0200)

Andreas Karlsson (AK)  
Brf Älvan  
andreas.ka@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDRÉAS KARLSSON"  
Signerade 2023-10-25 14:23:39 CEST (+0200)

Emma Johansson (EJ)  
Brf Älvan  
Emma.Johansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Emma Sabina Christin Johansson"  
Signerade 2023-10-25 17:59:24 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557503402929

Gunilla Mattsson (GM)  
Brf Älvan  
*gunillamat@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ingegerd Gunilla Mattsson"  
Signerade 2023-10-25 18:21:53 CEST (+0200)*

Håkan Ekstrand (HE)  
Faktor AB  
*hakan.ekstrand@faktor.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2023-11-01 07:34:17 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Älvan

Org.nr 716438-4401

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Älvan för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 2023-06-30 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 revisionsmed 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 2022-07-01 - 2023-06-30 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 , signerat digitalt

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 planerliga 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](http://www.riksbyggen.se)

