
Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Alvestahus nr 1
Org nr: 729500-3557



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Alvestahus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 1944-04-05. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-06.

Föreningen har sitt säte i Alvesta kommun.

Årets resultat visar ett överskott på 54 211 kr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet inklusive låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår har under året förändrats från 97% till 54%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 320% till 306%.

I resultatet ingår avskrivningar med 121 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 175 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Väpnaren 4 i Alvesta kommun. På fastigheten finns en byggnad med 30 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Allbotorget 3A-3D samt Varendesgatan 17E i Alvesta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	Summa
3	24	3	30

Total tomtarea 2 458 m²

Total bostadsarea 1 635 m²

Årets taxeringsvärde 12 260 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 12 260 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Systematiskt brandskydd (SBA)	Riksbyggen
Kabel-TV	Telenor
Snöröjning	Tobbes Grävteknik AB
Fastighetsförsäkring	Proinova AB
Vatten och renhållning	Alvesta Renhållnings AB
Fjärrvärme	Alvesta Energi
El	Alvesta Energi och Bixia

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 37 tkr och planerat underhåll för 80 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2023 och visar på ett underhållsbehov på 319 tkr per år för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 195 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 86 tkr, vilket motsvarar 53 kr/kvm.

AA

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Bostäder	2004	Renovering badrum
Installationer	2009	Rep undercentral
Markytor	2001/2012	Markarbeten, mur och asfalt
Gemensamma utrymmen	2012	Renovering tvättstuga
Markytor	2012	Nyanläggning trädgård
Huskropp utvändigt	2013/2014	Målning av fönster
Markytor	2013	Asfaltering p-platser mm
Bostäder	2013	Ytterdörrar förberett för kodlås
Huskropp utvändigt	2014	Tvättning fasad och tak
Installationer	2017	Installation bredband
Installationer	2018	Cirkulationspump
Gemensamma utrymmen	2019	Tvättmaskin
Installationer	2020	Installation låssystem
Gemensamma utrymmen	2021	Tvättmaskin
Torktumlare	2021	Torktumlare
Installationer	2021	Nya elarmaturer i källargångar
Huskropp utvändigt	2022	Lagning av balkongplattor

Årets utförda underhåll 2023

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin	53 983
Målningsarbeten	25 544

Planerat underhåll	År
Tvätt av tak	2024
Träfönster, renovering och målning	2024
Fönsterdörr, renovering	2024
Relining	2024
Torkskåp	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Lindström	Ordförande	2023
Adelina Kurti	Ledamot	2023
Alf Renström Asp	Ledamot	2024
Jesper Eriksson	Ledamot	2023
Kerstin Jokinen	Ledamot	2024
Ida Rydström	Ledamot	2024
Robert Engström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ankica Stuc	Suppleant	2023
Axel Bergstrand	Suppleant	2024
Tina Svärth	Suppleant	2024
Caroline Nyd	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2023
Torbjörn Svensson	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Immanuel Havneraas	2023
Kristina Eriksson	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 5% från och med 2023-07-01.

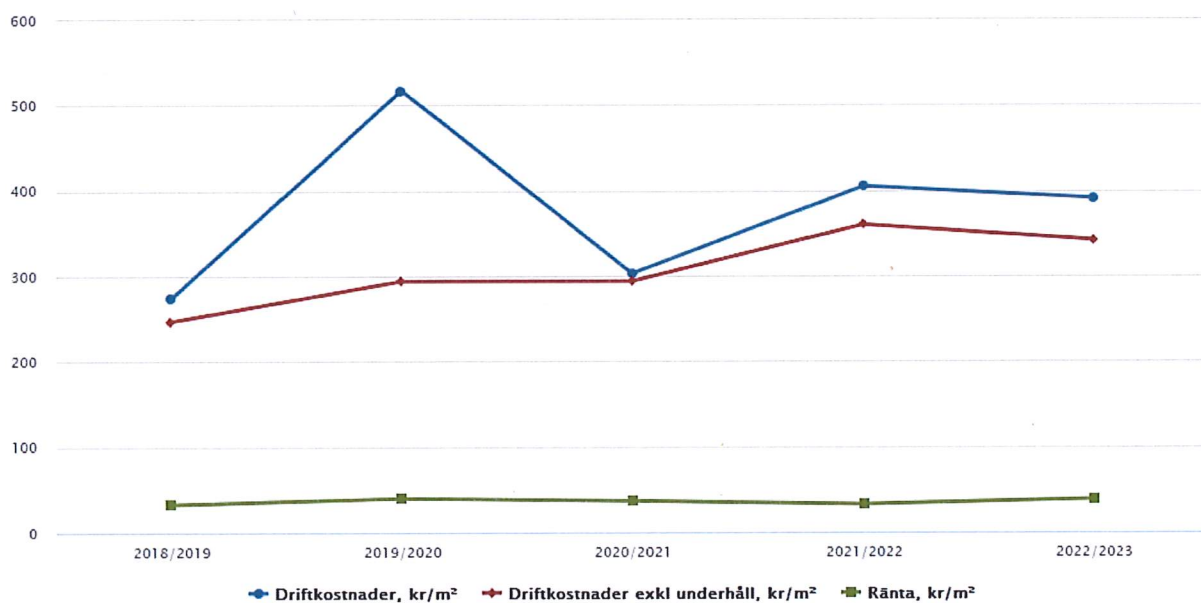
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 604 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *LD*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 001	972	960	935	912
Resultat efter finansiella poster	54	-9	171	-317	158
Resultat exklusive avskrivningar	175	112	292	-196	279
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	89	-719	92	-391	84
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	53	371	122	119	119
Balansomslutning	2 654	3 104	3 145	3 104	3 507
Soliditet %	30	24	24	19	25
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	306	320	399	353	531
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	54	97	121	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	604	589	578	567	550
Driftkostnader, kr/m ²	391	405	303	517	274
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	342	360	294	294	247
Ränta, kr/m ²	39	33	37	40	33
Underhållsfond, kr/m ²	604	600	274	160	264
Lån, kr/m ²	1 014	1 275	1 358	1 441	1 523



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. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. R10

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	27 250	981 690	-261 464	-8 512
Disposition enl. årsstämmobeslut			-8 512	8 512
Reservering underhållsfond		86 000	-86 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-79 527	79 527	
Årets resultat				54 211
Vid årets slut	27 250	988 163	-276 449	54 211

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-269 974
Årets resultat	54 211
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-86 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	79 527
Summa	-222 236

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr - 222 236

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 000 612	971 857
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 408	106 983
Summa rörelseintäkter		1 135 020	1 078 840
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-639 228	-661 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 827	-121 872
Personalkostnader	Not 6	-140 821	-133 858
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-121 028	-121 028
Summa rörelsekostnader		-1 023 905	-1 038 470
Rörelseresultat		111 115	40 370
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	300	1 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 262	3 323
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-64 466	-53 645
Summa finansiella poster		-56 904	-48 882
Resultat efter finansiella poster		54 211	-8 512
Årets resultat		54 211 <i>RB</i>	-8 512

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	1 640 293	1 761 321
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 640 293	1 761 321
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		1 655 293	1 776 321
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	6 186	6 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	40 973	19 202
Summa kortfristiga fordringar		47 159	25 331
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	951 204	1 302 160
Summa kassa och bank		951 204	1 302 160
Summa omsättningstillgångar		998 364	1 327 491
Summa tillgångar		2 653 656	3 103 812

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	27 250	27 250
Fond för yttre underhåll	988 163	981 690
Summa bundet eget kapital	1 015 413	1 008 940
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-276 448	-261 464
Årets resultat	54 211	-8 512
Summa fritt eget kapital	-222 237	-269 976
Summa eget kapital	793 176	738 965
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	997 467
Summa långfristiga skulder	0	997 467
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 087 264
Leverantörsskulder	Not 18	122 503
Skatteskulder	Not 19	7 575
Övriga skulder	Not 20	8 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	142 038
Summa kortfristiga skulder	1 860 481	1 367 380
Summa eget kapital och skulder	2 653 657	3 103 812

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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	Avskriven
Standardförb./Markanläggningar	Linjär	33 resp. 20
Förrådsbyggnad	Linjär	50
Inventarier	Linjär	Avskriven

Mark är inte föremål för avskrivningar. *Λ* *†*

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	987 812	963 732
Hyror, bostäder	12 800	11 500
Hyror, lokaler	6 000	6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 000	-6 000
Rabatter	0	-3 375
Summa nettoomsättning	1 000 612	971 857

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga avgifter	90 000	90 000
Övriga ersättningar	5 157	9 069
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
Övriga rörelseintäkter	5 028	7 916
Försäkringsersättningar	34 226	0
Summa övriga rörelseintäkter	134 408	106 983

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-79 527	-72 699
Reparationer	-36 954	-76 003
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 860	-36 780
Försäkringspremier	-21 276	-19 761
Kabel- och digital-TV	-40 365	-38 610
Återbäring från Riksbyggen	900	1 300
Obligatoriska besiktningar	-4 875	-12 506
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 148
Snö- och halkbekämpning	-22 269	-24 072
Förbrukningsinventarier	-32 343	-16 360
Vatten	-95 029	-92 752
Fastighetsel	-35 429	-32 387
Uppvärmning	-205 374	-200 994
Sopphantering och återvinning	-34 827	-32 940
Summa driftskostnader	-639 228	-661 711

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-94 042	-90 716
Arvode, yrkesrevisorer	-3 000	-9 563
Övriga förvaltningskostnader	-4 361	-2 945
Kreditupplysningar	-5 690	-535
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 156	-10 259
Kontorsmateriel	-2 438	-3 680
Medlems- och föreningsavgifter	-1 650	-1 650
Konsultarvoden	0	-975
Bankkostnader	-4 117	-1 550
Övriga externa kostnader	-2 375	0
Summa övriga externa kostnader	-122 827	-121 872

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-61 074	-77 118
Styrelsearvoden	-17 650	-11 250
Sammanträdesarvoden	-27 200	-10 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 017	-160
Pensionskostnader	-2 270	-337
Sociala kostnader	-30 611	-30 644
Summa personalkostnader	-140 821	-133 858

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-195	-195
Avskrivningar tillkommande utgifter	-120 833	-120 833
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-121 028	-121 028

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	300	1 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	300	1 440

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	3 633	3 295
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 572	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	28
Övriga ränteintäkter	57	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 262	3 323

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-64 466	-53 645
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-64 466	-53 645

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	551 166	551 166
Mark	13 461	13 461
Tillkommande utgifter	4 020 675	4 020 675
	4 585 302	4 585 302
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 585 302	4 585 302

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-543 301	-543 106
Tillkommande utgifter	-2 280 679	-2 159 846
	-2 823 980	-2 702 952

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-195	-195
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-120 833	-120 833
	-121 028	-121 028

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 945 008	-2 823 980
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	1 640 294	1 761 322
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	7 670	7 856
Mark	13 461	13 461
Tillkommande utgifter	1 619 163	1 739 966

Taxeringsvärden

Bostäder	12 260 000	12 260 000
Totalt taxeringsvärde	12 260 000	12 260 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 200 000</i>	<i>9 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 060 000</i>	<i>3 060 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	21 000	21 000
	21 000	21 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 000	21 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	21 000	21 000
	21 000	21 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	15 000	15 000
Summa andra långfristiga fordringar	15 000	15 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	6 186	6 129
Summa övriga fordringar	6 186	6 129

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	1 170
Förutbetalda försäkringspremier	11 240	10 036
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 158	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 225	6 347
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 350	1 650
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 973	19 202

Not 16 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	722 715	710 979
Transaktionskonto	228 489	591 181
Summa kassa och bank	951 204	1 302 160

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	1 657 391	2 084 731
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-123 340	-135 340
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 534 051	-951 924
Långfristig skuld vid årets slut	0	997 467

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,56%		304 000,00	0,00	304 000,00	0,00
SBAB	6,01%	2023-09-08	719 928,00	0,00	60 004,00	659 924,00
SBAB	2,56%	2024-05-10	1 060 803,00	0,00	63 336,00	997 467,00
Summa			2 084 731,00	0,00	427 340,00	1 657 391,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 123 340 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån på totalt 1 657 391 kr som löper ut under nästa räkenskapsår och avsikten är inte att lösa lånet utan i stället villkorsändra. Dessa lån redovisas som kortfristig skuld i bokslutet. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen och 1 040 691 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt ordinarie amorteringsplan. *AD*

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	34 827	13 778
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 438	108 725
Summa leverantörsskulder	37 265	122 503

Not 19 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	7 575	7 575
Summa skatteskulder	7 575	7 575

Not 20 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	26 736	8 000
Summa övriga skulder	26 736	8 000

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner	-168	0
Upplupna räntekostnader	181	732
Upplupna elkostnader	1 186	3 086
Upplupna vattenavgifter	16 792	15 535
Upplupna värmekostnader	5 908	5 888
Upplupna kostnader för renhållning	5 457	5 106
Upplupna revisionsarvoden	9 500	9 500
Upplupna styrelsearvoden	0	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 420
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	92 658	88 771
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 514	142 038

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	3 202 000	3 202 000

Styrelsens underskrifter

Alvesta 17/11-2023
Ort och datum



Carina Lindström



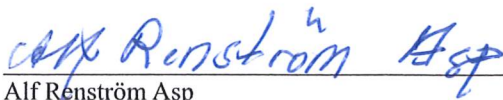
Jesper Eriksson



Kerstin Jokinen



Ida Rydström

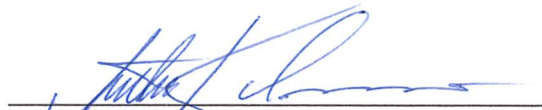



Alf Renström Asp



Robert Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 11 2023


Revisorscentrum Skövde AB, Anders Karlsson
Auktoriserad revisor
Torbjörn Svensson
Föreningsvald 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, driftkostnader, 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 fastighetskatt 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 Alvestahus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Alvestahus nr 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

