



Välkommen till årsredovisningen för Brf Alphusen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-02-19. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-12-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Aktrisen 1	1983	Malmö
Operasångaren 1	1983	Malmö
Orkesterdiket 1	1983	Malmö
Ridån 1	1983	Malmö
Solisten 1	1983	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avtalet skrevs om 2024-01-01 och löper på 10 år.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 155 bostadsrätter om totalt 14 370 kvm. Garagelokaler 1 410 kvm. Byggnadernas totalyta är 15780 kvm.

Styrelsens sammansättning

Agneta Kronfors	Ordförande
Annika Svensson	Styrelseledamot
Dragan Didak	Styrelseledamot
Ilir Okrashtica	Styrelseledamot
Malak Youneess	Styrelseledamot
Emir Berisha	Suppleant
Jan Holmgren	Suppleant
Lennart Olsson	Suppleant

Omval 2026: Agneta Kronfors, Ilir Okrashtica, Jan Holmgren och Lennart Olsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Peter Cederblad	Auktoriserad revisor	Azets Revision och Rådgivning AB
Nasir Zahidi	Internrevisor	
Tom Barzegarzadeh	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-05. Antagande av nya stadgar, namnbyte och fyllnadsval till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Underhållsplanen har ännu ej uppdaterats enligt K3-regelverket och p.g.a. detta och att föreningens fond för yttre underhåll är stor, görs ingen avsättning 2025.

Utförda historiska underhåll

2011	● Fönsterrenovering (delar av beståndet)
2013	● Ventilation
2014	● Lekplatser
2015-2016	● Entrépartier trapphus
2017-2018	● Nya hissar i alla fastigheter
2018	● Nya fjärrstyrda garageportar
2021	● Fönsterbyte Takhuvar
2022	● Målning pergolor Markytor - lekstuga Fräsning avloppsledningar
2023	● Byte av tvillingpump i undercentral Byte av värmeväxlare i hus 5 Översyn och reparation av loftgångar
2024	● Byte av armaturer i samtliga garagelängor och innergårdar

Avtal med leverantörer

Bevakning	Tempest / Örestads bevakning
Bredband och kabel-TV	Tele2
Elhandel	Luleå Energi AB
Elnät och uppvärmning	EoN
Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel	SBC AB
Hyresavtal tvättstugeutrustning	Ikano Bank AB
Ramavtal avloppsspölning	Skånska Högtrycksspolarna
Serviceavtal hissar	Kone AB
Sophantering	VA Syd och Ragn-sells Recycling AB
Städning	Ultra Clean i Malmö AB
Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC AB

Övrig verksamhetsinformation

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen haft stort fokus på underhåll, trygghet och långsiktig planering av föreningens fastigheter. Arbetet har omfattat både större projekt och ett flertal löpande åtgärder som tillsammans bidrar till en trygg, välskött och hållbar boendemiljö. Nedan följer en sammanfattning av årets genomförda insatser.

- Trygghet och jourtjänster

Föreningen har bytt jourföretag till Tempest/Örestads bevakning för att säkerställa snabbare respons och högre kvalitet i akuta ärenden.

- Underhåll av byggnader och gårdsmiljö

Rötskadade brädor på föreningens förråd har bytts ut efter behov.

Fasadrenovering har genomförts på föreningens lokaler.

En okulär besiktning av samtliga lekplatser har genomförts av representant i styrelsen.

- Planerat underhåll – garagetak

Tre offerter har inhämtats för byte av samtliga garagetak. Efter referenstagning och prisgenomgång valdes det företag som bäst motsvarade föreningens krav. Pågår mellan december 2025 och våren 2026

- Brandskydd och obligatoriska kontroller

Brandsyn har utförts i samtliga hus av brandansvarig i styrelsen.

OVK-besiktning har upphandlats och genomförts enligt gällande krav.

- Belysning och drift

Belysningen i föreningens soprum och tvättstugor har bytts ut till energisnåla LED armaturer. Åtgärden minskar föreningens energiförbrukning, ger lägre driftkostnader och bidrar till en mer hållbar och miljövänlig drift.

Föreningen har även köpt in och installerat nya tryckstyrda frånluftsfläktar och tilluftsfläktar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen sagt upp sitt avtal med Riksbyggen och tecknat nytt avtal med SBC. Från och med 1 januari 2025 sköts föreningens ekonomiska förvaltning av SBC.

Syftet med bytet är att säkerställa en mer kostnadseffektiv och ändamålsenlig ekonomihantering.

Tre offerter har hämtats in för skötsel av innergårdar för att säkerställa rätt pris och kvalitet, efter jämförelse valdes SBC som även fortsättningsvis ansvarar för skötseln.

Två av föreningens lån har omförhandlats under året.

Övriga uppgifter

- Besiktningar och löpande reparationer

Förrådsdörrar har köpts in och bytts ut där behov funnits.

Ett flertal bygg- och förändringsansökningar från medlemmar har hanterats under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 228 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 18. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 933 970	12 764 205	12 283 988	11 827 000
Resultat efter fin. poster	619 606	1 606 020	2 142 186	1 109 773
Soliditet (%)	25	24	22	19
Yttre fond	26 320 688	26 320 688	22 336 827	18 0604 620
Taxeringsvärde	175 950 000	165 097 000	165 097 000	165 097 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	866	861	836	803
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,2	96	95	97
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 020	3 087	3 152	3 227
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 750	2 811	2 889	2 957
Sparande / kvm totalyta, kr	149	189	234	178
Elkostnad / kvm totalyta, kr	66	75	69	60
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	108	101	106	97
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	47	38	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	224	223	214	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,33	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,49	3,6	3,8	4,0

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 887 909	-	-	3 887 909
Fond, yttre underhåll	26 320 688	-		26 320 688
Balanserat resultat	-16 931 118	1 606 020		-15 325 098
Årets resultat	1 606 020	-1 606 020	616 369	616 369
Eget kapital	14 883 499	0	616 369	15 499 868

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 325 098
Årets resultat	616 369
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-14 708 730

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	552 676
Balanseras i ny räkning	-14 156 053

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 933 971	12 765 585
Övriga rörelseintäkter	3	900	113 154
Summa rörelseintäkter		12 934 871	12 878 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 349 916	-8 394 315
Övriga externa kostnader	9	-616 512	-1 032 856
Personalkostnader	10	-495 807	-284 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 179 168	-851 081
Summa rörelsekostnader		-11 641 404	-10 563 158
RÖRELSERESULTAT		1 293 468	2 315 580
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		173 526	262 358
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-847 388	-971 919
Summa finansiella poster		-673 862	-709 561
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		619 606	1 606 020
Skatt		-3 237	0
ÅRETS RESULTAT		616 369	1 606 020

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 18	48 547 253	49 718 237
Maskiner och inventarier	13	45 751	53 935
Summa materiella anläggningstillgångar		48 593 004	49 772 172
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	7 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 600 504	49 779 672
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44 238	26 130
Övriga fordringar	14	2 866 664	4 031 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	876 974	621 043
Summa kortfristiga fordringar		3 787 876	4 678 285
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 976 864	6 474 166
Summa kassa och bank		8 976 864	6 474 166
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 764 741	11 152 451
SUMMA TILLGÅNGAR		61 365 245	60 932 123

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 887 909	3 887 909
Fond för yttre underhåll		26 320 688	26 320 688
Summa bundet eget kapital		30 208 597	30 208 597
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 325 099	-16 931 119
Årets resultat		616 369	1 606 020
Summa ansamlad förlust		-14 708 730	-15 325 099
SUMMA EGET KAPITAL		15 499 867	14 883 498
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 005 602	29 255 602
Summa långfristiga skulder		20 005 602	29 255 602
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 391 528	15 109 028
Leverantörsskulder		436 255	48 697
Skatteskulder		35 425	25 769
Övriga kortfristiga skulder		14 471	17 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 982 097	1 592 051
Summa kortfristiga skulder		25 859 776	16 793 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 365 245	60 932 123

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 293 468	2 315 580
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 175 931	851 081
	2 469 399	3 166 662
Erhållen ränta	91 186	262 358
Erlagd ränta	-860 162	-983 683
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 700 423	2 445 337
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 805 695	606 375
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	797 027	-950 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 303 144	2 101 402
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-967 500	-929 932
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-967 500	-929 932
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 335 644	1 171 470
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 474 166	5 302 696
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 809 811	6 474 166

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alphen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av byte av ekonomisk förvaltning och annan kontoplan, är noter 2024 inte helt jämförbara.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,88 %
Yttertak	9,77 %
Fasader	1,63 %
Balkonger	13,68 %
Fönster	1,24 %
Stamledningar VA	4,56 %
Stamledningar Värme	1,71 %
Styr & övervakning	6,84 %
Ventilation	3,42 %
El	3,42 %
Hissar	2,28 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs normalt i årsbokslutet. Då föreningens underhållsplan ännu inte uppdaterats till K3, görs ingen avsättning för 2025. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD laddstolpar.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	10 847 325	10 890 108
Hysesintäkter garage	340 200	340 200
Hysesintäkter p-plats	36 720	0
Intäkt parkeringsbolag, moms	18 900	0
Elintäkter laddstolpe moms	60 710	0
Uppvärmning	1 578 660	1 518 024
Gemensamhetslokal	10 400	0
Påminnelseavgift	1 560	1 380
Dröjsmålsränta	147	0
Pantsättningsavgift	17 640	7 401
Överlåtelseavgift	16 170	8 478
Administrativ avgift	5 537	0
Öres- och kronutjämning	2	-6
Summa	12 933 971	12 765 585

Gällande 2024 så ingår hyror parkering för 36 720 kr i posten årsavgifter bostäder.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	900	0
Övriga intäkter	0	113 154
Summa	900	113 154

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	1 252 798	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	199 851	1 202 332
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 142	29 637
Larm och bevakning	6 262	0
Städning enligt avtal	203 184	268 078
Städning utöver avtal	0	29 743
Besiktningar	4 750	0
Hissbesiktning	14 688	246 862
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	193 750	0
Brandskydd	13 338	9 122
Gårdkostnader	943	0
Gemensamma utrymmen	5 247	0
Sophantering	35 412	0
Garage/parkering	12 925	0
Snöröjning/sandning	18 228	11 629
Serviceavtal	697 832	79 923
Förbrukningsmaterial	38 303	55 989
Summa	2 707 653	1 933 315

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 815	0
Huskropp utvändigt	0	84 832
Installationer	0	74 604
Bostadsrättslägenheter	0	21 818
Tvättstuga	5 442	30 034
Trapphus/port/entr	19 687	1 901
Dörrar och lås/porttele	13 168	1 852
VVS	72 530	76 169
Värmeanläggning/undercentral	9 317	18 081
Ventilation	43 594	4 058
Elinstallationer	32 204	0
Fasader	87 654	0
Fönster	0	8 420
Mark/gård/utemiljö	8 734	0
Vattenskada	99 110	7 426
Skador/klotter/skadegörelse	29 743	-7 819
Summa	428 998	321 376

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	13 125
Huskropp utvändigt	202 422	0
Installationer	0	96 361
VVS	0	61 290
Värmeanläggning	117 500	323 991
Ventilation	142 754	83 961
Hiss	80 000	20 000
Tak	10 000	0
Summa	552 676	598 728

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 045 253	1 182 369
Uppvärmning	1 704 434	1 587 567
Vatten	783 705	741 698
Sophämtning/renhållning	135 534	202 636
Grovsopor	40 112	0
Summa	3 709 038	3 714 269

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	380 886	270 512
Tomträttsavgäld	934 022	934 022
Kabel-TV	85 400	0
Bredband	254 523	338 473
Fastighetsskatt	296 720	283 620
Summa	1 951 551	1 826 627

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 030	5 267
Tele- och datakommunikation	4 682	16 672
Juridiska åtgärder	26 839	0
Inkassokostnader	3 043	45 369
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	7 425	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 781	22 125
Revisionsarvoden internrevisor	8 000	0
Styrelseomkostnader	1 753	0
Fritids och trivselkostnader	1 182	0
Föreningskostnader	26 372	229 168
Studieverksamhet	5 000	0
Förvaltningsarvode enl avtal	387 098	416 432
Överlåtelsekostnad	27 561	9 908
Pantsättningskostnad	26 460	7 401
Övriga förvaltningsarvoden	0	20 048
Korttidsinventarier	12 339	69 830
Administration	42 447	5 371
Konsultkostnader	7 500	0
Vidarefakturerade kostnader	0	178 756
Föreningsavgifter	0	6 510
Summa	616 512	1 032 856

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	392 597	153 543
Övriga arvoden	0	75 050
Revisionsarvode internrevisor	0	4 000
Arbetsgivaravgifter	103 210	52 313
Summa	495 807	284 906

På grund av periodisering belastas resultatet både av styrelsearvode som betalats ut under 2025 men som avser 2024 samt ännu ej utbetalt arvode som avser 2025.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	844 974	971 919
Dröjsmålsränta	2 414	0
Summa	847 388	971 919

NOT 12, BYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 679 958	72 679 958
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 679 958	72 679 958
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 961 721	-22 118 818
Årets avskrivning	-1 170 984	-842 903
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 132 705	-22 961 721
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 547 253	49 718 237
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	138 907 000	124 054 000
Taxeringsvärde mark	37 043 000	41 043 000
Summa	175 950 000	165 097 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	497 906	497 906
Årets inköp	-385 497	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	112 409	497 906
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-443 971	-435 792
Årets avskrivning	377 313	-8 178
Utgående ackumulerad avskrivning	-66 658	-443 971
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 751	53 935

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 468	31 112
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 250	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 000 000
Transaktionskonto	1 775 872	0
Borgo räntekonto	1 057 074	0
Summa	2 866 664	4 031 112

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	110 115	0
Förutbet försäkr premier	127 549	0
Förutbet kabel-TV	21 742	84 613
Förutbet tomträttsavgäld	467 011	0
Förutbet bredband	63 384	0
Förutbetalda leasingavg	0	63 838
Upplupna intäkter	4 833	0
Upplupna ränteintäkter	82 340	0
Övr förutb kostn uppl int	0	472 591
Summa	876 974	621 043

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-12-29	0,7 %	5 650 000	5 837 500
Stadshypotek AB	2028-01-30	0,86 %	9 525 000	9 625 000
Nordea	2026-02-27	2,38 %	8 491 528	8 671 528
SBAB	2029-12-06	1,39 %	10 730 602	10 980 602
SBAB	2026-01-19	3,78 %	9 000 000	9 250 000
Summa			43 397 130	44 364 630
Varav kortfristig del			23 391 528	15 109 028

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 997 130 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 446	0
Uppl kostn el	88 710	97 899
Uppl kostnad Värme	213 935	211 667
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	0
Uppl kostn räntor	25 913	12 295
Uppl kostn vatten	194 103	186 478
Uppl kostnad Sophämtning	34 289	0
Uppl kostnad arvoden	245 800	99 950
Uppl lagstadgade soc avg	0	31 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	77 230	0
Uppl ränta bokslut	0	38 687
Förutbet hyror/avgifter	1 077 671	870 930
Uppl. driftskostnader	0	22 395
Beräkn arvode revision	0	20 000
Summa	1 982 097	1 592 051

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	70 132 000	70 132 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Agneta Kronfors
Ordförande

Annika Svensson
Styrelseledamot

Dragan Didak
Styrelseledamot

Ilir Okrashtica
Styrelseledamot

Malak Youneess
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nasir Zahidi
Internrevisor

Azets Revision och Rådgivning AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 13:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 09:09

DOCUMENT ID:

BJoNYPuCZg

ENVELOPE ID:

r1cNFvORbx-BJoNYPuCZg

DOCUMENT NAME:

Brf Alhusen, 716406-9382 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

22 pages

SHA-512:

da4eb3fb6f41bedb1e17d727de3a2bdb7db87715f78879

03fceb93e88acfcc8e43616980bcb5b70edd6f83f6f641b

ad06329604ab299f50586c96c189727b617

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Agneta Marianne Kronfors	 Signed	06.05.2026 11:16	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.05.2026 10:52	Low	
2. Malak Youneess	 Signed	06.05.2026 11:47	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.05.2026 11:45	Low	
3. ILIR OKRASHTICA	 Signed	06.05.2026 12:03	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.05.2026 12:02	Low	
4. ANNIKA SVENSSON	 Signed	06.05.2026 12:14	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.05.2026 12:12	Low	
5. DRAGAN DIDAK	 Signed	06.05.2026 21:38	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.05.2026 21:37	Low	
6. NASIR ZAHIDI	 Signed	09.05.2026 08:07	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.05.2026 08:04	Low	
7. PETER CEDERBLAD	 Signed	11.05.2026 13:15	eID	Swedish BankID
	Authenticated	07.05.2026 06:57	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alphusen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Alphusen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Nasir Zahidi



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 13:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 06.05.2026 09:09

DOCUMENT ID:

rkjNtwuR-g

ENVELOPE ID:

Byj4FP_Cbg-rkjNtwuR-g

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Alphusen.pdf

2 pages

SHA-512:

d340dfbd54de59c064b3356be02f7e18de450aa87aae3
258d8d8fa81446afb32ca7193e4ead45475f01433f0dc8c
09212793729b0908a0a35bac4799947c315

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NASIR ZAHIDI	Signed	09.05.2026 10:29	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.05.2026 22:20	Low	
2. PETER CEDERBLAD	Signed	11.05.2026 13:16	eID	Swedish BankID
	Authenticated	11.05.2026 13:16	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed