

Årsredovisning

Riksbyggens Bostadsrättsförening Albyhus nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2009-05-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Albyhus samfällighetsförening. Föreningens andel är 43,32%. Samfälligheten förvaltar park, garage, p-platser, värmecentral.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ROTEMANNEN 9	1990	Botkyrka

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

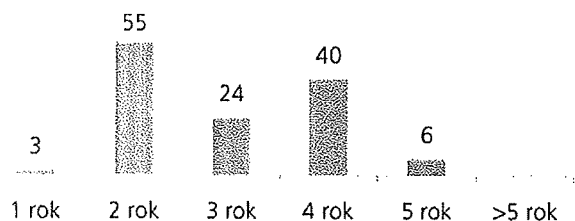
Fastigheterna bebyggdes 1988-1990 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10320 kvadratmeter, varav 10320 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 128 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal Solarium Bastu motionsrum	Bastun stängd i avvaktan på renovering

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2018. Underhållsplanen uppdaterades 2010-01-15.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Trasiga takpannor bytta samt mossborttagning	2009 - 2010	
Renssilar stuprör utbytta	2009	
Kallmanglar	2009	Nyinköp 3 st
Torkskåp	2009	Nyinköp
Omläggning av tak	2005	Översyn och underhåll av tak.
Planerad åtgärd	År	
Plastgolv tvättstugor	2010 - 2011	
Polering golv korridorer	2010- 2012	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget och Comhem
Internet uppkopplingstyp	Kabel
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Ekonomisk förvaltning	SBC
EI	Vattenfall/Botkyrka Kommun
Hissar	Kone AB
Sophämtning	SRV
Nycklar/ lås	Bysmeden LÅS ab

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 128 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Dorrit Marita Söderholm	Ledamot	2010
Fikret Güler	Ledamot	2011
Gerd Ingrid Ingels	Ledamot	2011
Per Christian Emanuel Karlsson	Ledamot	2011
Lars Johnsson	Ledamot	

Else Karita Strandberg	Suppleant	2010
Ismail Okur	Suppleant	2010
Ulf Gösta Hedberg	Suppleant	2010
Gunnar Eriksson	Suppleant	2010

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Dorrit Marita Söderholm, Else Karita Strandberg, Ismail Okur, Ulf Gösta Hedberg, Gunnar Eriksson

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Revision AB
Anders Stenström	Ordinarie Intern	Intern revisor
George . Gharibeh.	Suppleant Intern	

Valberedning

Zaher Mirza	Sammanställande
Ann-Christine Steen	
Badie Hassan	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Städdagar hölls 25.4 och 11.10.2009

Nya plastmöbler inköptes till terrasserna.

Radonmätning gjord och slutförd. Inga avvikande värden uppmättes. Medlemmarna har informerats om värden.

Lägenhetsuppgifter har lämnats till Lantmäteriets fastighetsregister i enlighet med ny lag.

Medlemmarna har informerats om sina nya lägenhetsnummer för Folkbokföringen.

Lekhusest mellan Albyvägen 9 och 11 har reparerats av medlemmar tills med fastighetsskötaren.

OVK besiktning är slutförd och protokoll skickat till Botkyrka kommun.

Fastighetsbesiktning utfördes 1.9.

Stamsanering

Loppmarknad anordnad av medlemmar hölls den 6.12 i festlokalen.

Snöskottning av taken gjordes 19.12

Festlokalen har vaarit uthyrd 36 gånger.

Infoblad 10 st till medlemmarna har delats ut eller /och anslagits i entréerna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Energi besiktning skall utföras av Riksbyggen enligt tidigare överenskommelse.

Grus runt fastigheterna skall fyllas på där isoleringen ligger synlig.

Fastighetsbesiktning .

Offerter angående nya mattor i tvättstugor kommer att tas in.

Offert angående polering av golv i korridorer tas in.

Landgångar över isolering på plan 8 respektive plan 9 kommer att genomföras.

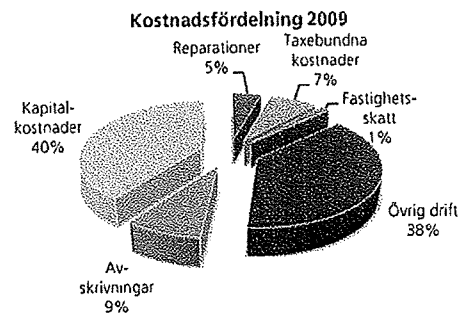
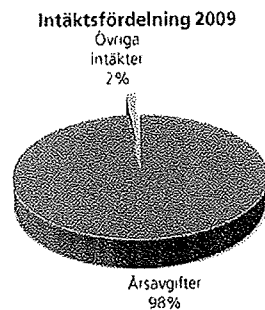
Föreningens ekonomi

Tomträttsavgälden till Botkyrka kommun höjdes från 1.4.2010 med 120 % för kommande 10-års period.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2010-01-01 med 3,00 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2009-01-01 med 2,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	733 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Övriga intäkter	13 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	32 kr
Taxebundna kostnader	53 kr
Fastighetsskatt	10 kr
Övrig drift	268 kr
Avskrivningar	61 kr
Kapitalkostnader	278 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10320 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	733	720	715	715
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 391	6 508	6 588	7 074
Elkostnad/kvm totalyta	29	40	39	24
Värmekostnad/kvm totalyta	0	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	17	14	14

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	397 813
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	4 214 139
summa fritt eget kapital	4 611 952

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-350 000
att i ny räkning överförs	4 261 952

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 575 110	7 428 950
Övriga rörelseintäkter		54 644	136 539
		<u>7 629 754</u>	<u>7 565 489</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-227 993	-354 126
Reparationer		-193 700	-247 083
Periodiskt underhåll		-133 650	0
Taxebundna kostnader		-550 326	-655 007
Övriga driftskostnader		-1 930 621	-1 946 643
Fastighetsskatt		-106 559	-153 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-331 371	-439 469
Personalkostnader		-272 208	-433 383
Avskrivningar		-631 178	-631 178
		<u>-4 377 606</u>	<u>-4 860 488</u>
RÖRELSERESULTAT		3 252 147	2 705 001
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		13 952	44 420
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		0	-154 000
Räntekostnader		-2 868 286	-2 919 323
		<u>-2 854 334</u>	<u>-3 028 903</u>
ÅRETS RESULTAT		397 813	-323 903

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 3	85 852 453	86 470 497
Maskiner och inventarier Not 4	73 766	86 899
	<u>85 926 219</u>	<u>86 557 396</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats	27 500	27 500
Insats SBC	5 000	5 000
	<u>32 500</u>	<u>32 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	85 958 719	86 589 896
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	22 857	22 532
Övriga fordringar	339 098	486 947
Förutbetalda kostnader Not 5	186 611	146 101
Upplupna intäkter	10 006	13 527
	<u>558 571</u>	<u>669 106</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 6		
Kortfristiga placeringar	1 820 000	1 820 000
	<u>1 820 000</u>	<u>1 820 000</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	2 551	5 954
SBC klientmedel i SHB	1 087 775	1 042 216
	<u>1 090 326</u>	<u>1 048 170</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 468 898	3 537 276
SUMMA TILLGÅNGAR	89 427 616	90 127 172

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		14 809 987	14 809 987
Upplåtelseavgifter		522 603	522 603
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 096 970	2 221 970
		<u>17 429 560</u>	<u>17 554 560</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 214 139	4 413 041
Årets resultat		397 813	-323 903
		<u>4 611 952</u>	<u>4 089 139</u>
SUMMA EGET KAPITAL		22 041 512	21 643 698
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	64 757 047	65 959 855
		<u>64 757 047</u>	<u>65 959 855</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	1 202 808	1 202 808
Leverantörsskulder		212 587	188 151
Skatteskulder		9 639	103 601
Övriga kortfristiga skulder		38 217	30 828
Uppiupna kostnader	Not 10	575 395	650 301
Förutbetalda avgifter och hyror		590 412	347 930
		<u>2 629 057</u>	<u>2 523 619</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 427 616	90 127 172
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	114 874 000	114 874 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Enl rekonstruktion		
Bredband	10,0%	10,0%
Maskiner	8,0%	8,0%
inventarier	10,0%	10,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	7 561 910	7 426 750
Hysesintäkter	13 200	2 200
	<u>7 575 110</u>	<u>7 428 950</u>

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	18 320	0
Städning entreprenad	162 525	177 300
Städning enligt beställning	0	1 875
Sotning	0	79 063
OVK Obl. Ventilationskontroll	23 125	36 250
Hissbesiktning	3 738	3 500
Gård	991	4 354
Hiss	0	34 971
Förbrukningsmateriel	19 294	16 813
	<u>227 993</u>	<u>354 126</u>

Reparationer		
Fastighet förbättringar	3 729	0
Brf Lägenheter	0	60 823
Lokaler	147	510
Tvättstuga	96 714	28 041
Entré/trapphus	4 425	0
Lås	1 170	8 942
VVS	0	17 338
Ventilation	30 234	1 203
Elinstallationer	0	21 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 748	0
Hiss	36 571	44 740
Tak	7 244	0
Fasad	0	2 300
Fönster	8 869	6 034
Mark/gård/utemiljö	850	0
Vattenskada	0	42 727
Övrigt	0	13 425
	193 700	247 083
Periodiskt underhåll		
VVS	133 650	0
	133 650	0
Taxebundna kostnader		
El	302 499	410 284
Vatten	175 151	174 451
Sophämtning/renhållning	72 676	70 272
	550 326	655 007
Övriga driftskostnader		
Försäkring	116 847	110 796
Självrisk	0	28 100
Tomträttsavgäld	165 794	165 794
Samfällighetsavgift	1 527 862	1 527 862
Kabel-TV	116 428	109 960
Bredband	3 690	4 131
	1 930 621	1 946 643
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	106 559	153 600

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	435	0
Tele och datakommunikation	16 987	3 883
Telefon	0	9 864
Inkassering avgift/hyra	0	1 200
Hysesförluster	0	87 487
Revisionsarvode extern revisor	25 250	28 000
Föreningskostnader	16 410	4 681
Styrelseomkostnader	2 668	9 136
Stämma	0	3 000
Studieverksamhet	500	0
Förvaltningsarvode	157 785	139 233
Arvode SBC övrigt	0	313
Fastighetsförvaltning	0	65 531
Förvaltningsarvodena övriga	68 577	0
Administration	18 876	22 627
Korttidsinventarier	7 736	43 754
Konsultarvode	7 040	8 751
Föreningsavgifter	0	5 040
Medlemsavgift SBC ek för	6 970	6 970
Övriga driftskostnader	2 139	0
	331 371	439 469

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en man som heltidsanställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	70 880	83 050
Löner och arvoden	137 080	209 701
Sociala kostnader	63 183	140 632
Övriga personalkostnader	1 065	0
	272 208	433 383

Avskrivningar

Byggnad	600 000	600 000
Förbättringar	18 044	18 044
Maskiner	10 146	10 146
Inventarier	2 988	2 988
	631 178	631 178

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 377 606 **4 860 488**

Not 3

2009-12-31 **2008-12-31**

BYGGNADER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	127 887 022	127 887 022
Utgående anskaffningsvärde	127 887 022	127 887 022

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-7 440 325	-6 822 282
Årets avskrivningar enligt plan	-618 044	-618 044
Utgående avskrivning enligt plan	-8 058 369	-7 440 325

Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion

Vid årets början	-33 976 200	-33 976 200
Utgående nedskrivning	-33 976 200	-33 976 200

Planenligt restvärde vid årets slut	85 852 453	86 470 497
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 800 000
	<u>61 800 000</u>	<u>61 800 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	61 800 000	61 800 000
	<u>61 800 000</u>	<u>61 800 000</u>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	151 630	151 630
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>151 630</u>	<u>151 630</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-64 731	-51 597
Årets avskrivningar enligt plan	-13 133	-13 133
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-77 864</u>	<u>-64 730</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	<u>73 766</u>	<u>86 900</u>

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	29 107	29 107
Förvaltningsarvode	37 465	0
Försäkring	120 039	116 847
Telefoni	0	147
	<u>186 611</u>	<u>146 101</u>

Not 6	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Utländsk aktiemarknadsfond, Handelsbanken	2 000 000	1 820 000	1 944 000	1 820 000
		<u>1 820 000</u>	<u>1 944 000</u>	<u>1 820 000</u>

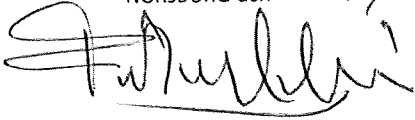
Not 7 EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 809 987	0	0	14 809 987
Upplåtelseavgifter	522 603	0	0	522 603
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 096 970	-125 000	0	2 221 970
Summa bundet eget kapital	17 429 560	-125 000	0	17 554 560
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	4 214 139	125 000	-323 903	4 413 041
Årets resultat	397 813	397 813	323 903	-323 903
Summa fritt eget kapital	4 611 952	522 813	0	4 089 139
Summa eget kapital	22 041 512	397 813	0	21 643 698

Not 8 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2009	2008
Vid årets början	2 221 970	1 964 970
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	257 000
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-125 000	0
Vid årets slut	2 096 970	2 221 970

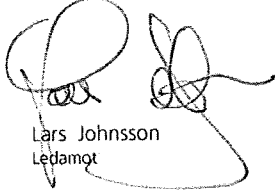
Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	4,020 %	29 191 570	29 495 650	2015-10-30
Stadshypotek AB	4,020 %	13 528 125	13 820 625	2016-01-30
Stadshypotek AB	4,850 %	14 117 660	14 431 388	2009-11-01
Stadshypotek AB	4,790 %	9 122 500	9 415 000	2016-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		65 959 855	67 162 663	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 202 808	-1 202 808	
		64 757 047	65 959 855	

Not 10 UPPLUPNA KOSTNADER	2009-12-31	2008-12-31
Städning entrepr	14 775	14 775
Ei	9 908	41 185
Extern revisor	25 500	25 000
Sociala avgifter	7 929	16 669
Ränta	351 686	360 117
Semesterlön	24 459	51 417
Beräknade sociala avgifter	0	0
Samfällighetsavgift	141 138	141 138
Städning entreprenad	0	0
Ei	0	0
	575 395	650 301

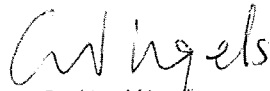
NORSBORG den 12/14 2010



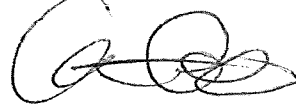
Fikret Güler
Ledamot



Lars Johnsson
Ledamot



Gerd Ingrid Ingels
Ledamot

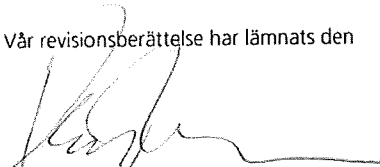


Per Christian Emanuel Karlsson
Ledamot

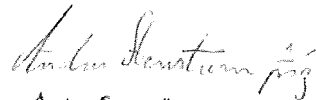


Dorrit Marita Söderholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/14 2010



Ralf Toresson
Extern revisor



Anders Stenström
Intern revisor