
Årsredovisning

RB BRF ALBYHUS NR 3
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716419-9502

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

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 på 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 styrelsen 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, fastighetsservice 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.

Dagordning § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämmosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsu	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF ALBYHUS NR 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Gunnar Eriksson	Ordförande	Utsedd av Stämman
Lina Yousif	Vice ordförande	Stämman
Gerd Ingels	Sekreterare	Stämman
Fikret Güler		Stämman
Lars Johnsson		Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Borislav Trivunovic		Stämman
Else Strandberg		Stämman
Jan Svensson		Stämman
Nasrin Amanali		Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Gerd Ingels och Fikret Güler samt suppleanterna Else Strandberg och Jan Svensson.

Ordinarie revisorer

Anders Stenström	Revisor	Stämman
Ralf Toresson Revision AB		Stämman

Revisorssuppleanter

Anita Eriksson		Stämman
Ralf Toresson Revision AB		Stämman

Valberedning

Zaher Mirza (sammankallande)		Stämman
Dorrit Söderholm		Stämman
Hassan Badie		Stämman

Fastighetsskötare

Zaher Mirza		Styrelsen
-------------	--	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Rotemannen 9 i Botkyrka kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 128 lägenheter. Föreningen har även en föreningslokal, gym samt solarium. Byggnaderna är uppförda 1998-1990. Fastighetens adress är Albyvägen 9-13.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Botkyrka kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. år 2020 med en årlig avgäld på 357 319 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	55	24	40	6

Total bostadsarea: 10 292 kvm

Årets taxeringsvärde 72 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 72 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygghansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm. Föreningen är även medlemmar i Albyhus Samfällighetsförening, vilken förvaltar den yttre boendemiljön, garage och bilplatser samt värmecentral.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 225 tkr och planerat underhåll för 644 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 410 tkr för de närmaste 10 åren. Med de åtgärder som finns inlagda i underhållsplanen och med den fondbehållning som fanns bokförd i fonden per 2011-12-31, krävs en årlig avsättning om 428 tkr för att underhållsfonden inte skall uppvisa underskott år 10.

Under verksamhetsåret 2012 har föreningen utfört målning av tvättstugeutrymme, stamspolat samt installerat nya takfläktar.

Större planerade åtgärder är byte av tvättstugeutrustning, termostatventiler och lysrörsarmaturer samt målning av allmänna utrymmen.

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 maj 2012. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

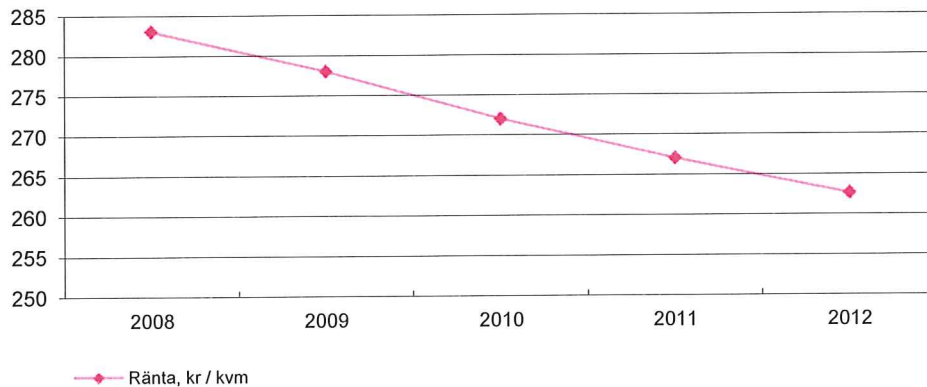
Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt RB BRF Albyhus nr 3 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	8 223	7 977	7 872	7 629	7 565
Årets resultat	- 117	247	294	398	- 324
Balansomslutning	86 351	87 465	88 256	89 428	90 127
Soliditet %	26%	26%	25%	25%	25%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	791	770	756	733	720
Ränta, kr / kvm	263	267	272	278	283
Underhållsfond, kr / kvm	241	269	237	203	215
Lån, kr / kvm	6 061	6 157	6 278	6 391	6 508

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntekostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2012 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2013 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter tillsvidare.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 791 kr/kvm/år.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Alis Städ & Fastighetservice	Städning
Kone	Hisservice
Inspecta	Hissbesiktning
Vattenfall AB	El
SRV Återvinning AB	Sophämtning
Com Hem AB	Kabeltv
Bysmeden Lås AB	Nycklar/lås
Telia	Porttelefoner
Tele 2	Mobiltelefoni
Bredbandsbolaget	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 475 236
Årets resultat före fondförändring	-116 704
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	643 892
Summa överskott	<u>4 652 424</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>4 652 424</u>
----------------------------	------------------

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

b

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 153 577	7 961 704
Övriga förvaltningsintäkter	2	69 498	15 270
		<u>8 223 075</u>	<u>7 976 974</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 224 648	- 166 399
Planerat underhåll	4	- 643 892	- 22 500
Fastighetsavgift/skatt		- 173 418	- 166 656
Driftskostnader	5	-3 645 670	-3 695 080
Övriga kostnader	6	- 57 580	- 48 359
Personalkostnader	7	- 338 282	- 299 341
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 636 479	- 628 188
		<u>-5 719 969</u>	<u>-5 026 523</u>
Rörelseresultat		2 503 106	2 950 451
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 750	2 750
Ränteintäkter och liknande poster	9	80 107	51 629
Räntekostnader, fastighetslån		-2 702 667	-2 757 748
		<u>-2 619 810</u>	<u>-2 703 369</u>
Resultat efter finansiella poster		- 116 704	247 082
Årets resultat		- 116 704	247 082
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 350 000	- 350 000
Ianspråktagande av underhållsfond		643 892	22 500
Förändring av underhållsfond		<u>293 892</u>	<u>- 327 500</u>
Resultat efter fondförändring		177 188	- 80 418

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	83 998 317	84 616 361
Inventarier, verktyg och installationer	11	114 551	51 361
		<u>84 112 868</u>	<u>84 667 722</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	32 500	32 500
Summa anläggningstillgångar		84 145 368	84 700 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		59 423	52 286
Övriga fordringar	13	13 892	201 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	183 692	171 619
		<u>257 007</u>	<u>424 956</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	800 000	200 000
Värdepapper utländsk aktiemarknad, Handelsbanken		0	1 948 000
		<u>800 000</u>	<u>2 148 000</u>
Kassa och bank			
Handkassa		3 880	10 329
Bankmedel		46 723	213
Avräkning med Swedbank		1 097 692	181 254
		<u>1 148 295</u>	<u>191 795</u>
Summa omsättningstillgångar		2 205 302	2 764 751
SUMMA TILLGÅNGAR		86 350 670	87 464 973

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		14 809 987	14 809 987
Upplåtelseavgifter		522 603	522 603
Underhållsfond		2 480 578	2 774 470
		<u>17 813 168</u>	<u>18 107 060</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 475 236	4 555 654
Årets resultat		- 116 704	247 082
Avsättning till underhållsfond		- 350 000	- 350 000
Ianspråktagande av underhållsfond		643 892	22 500
		<u>4 652 424</u>	<u>4 475 236</u>
Summa eget kapital		22 465 591	22 582 296
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	61 201 002	62 372 434
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		1 171 432	1 171 432
Leverantörsskulder		308 444	232 002
Skatteskulder		11 194	11 806
Övriga kortfristiga skulder	18	190 813	193 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 002 194	901 561
		<u>2 684 077</u>	<u>2 510 244</u>
Summa skulder		63 885 079	64 882 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 350 670	87 464 973
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		114 874 000	114 874 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 33 040 990 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggnings-tillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Avskrivningstakt
Byggnader	Rak	600 000 kr årligen
Bredbandsinstallation	Rak	18 044 kr årligen
Maskiner och inventarier	Rak	10 272 kr årligen
Tvättmaskin och torktumlare	Rak	4 400 kr respektive 3 763 kr årligen

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 137 977	7 946 004
Hyror, lokaler	15 600	15 700
	<u>8 153 577</u>	<u>7 961 704</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Föreningslokal, gym, solarium	58 900	9 305
Återvunna fordringar	6 158	0
Nycklar	0	2 770
Inkassointäkter	4 440	3 195
	<u>69 498</u>	<u>15 270</u>

Not 3 Reparationer

Underhållsadministration enligt avtal	17 178	0
Vattenskador	66 327	0
Tvättstugor	37 466	23 941
Gemensamma utrymmen	0	12 088
Vatten/Avlopp	20 169	42 801
Värme	12 114	4 088
Ventilation	11 118	988
Elinstallationer	22 017	6 395
Hissar	22 619	30 991
Låssystem	7 739	11 941
Huskropp	389	27 070
Gårdar och grönanläggningar	7 511	6 096
	<u>224 648</u>	<u>166 399</u>

Not 4 Planerat underhåll

Underhållsadministration enligt avtal	43 250	0
Målning tvättstuga	12 500	0
Stampsugning	146 763	0
Installation av takfläktar	441 379	0
Huskropp	0	22 500
	<u>643 892</u>	<u>22 500</u>

Not 5 Driftskostnader

Samfällighetsavgift	1 790 465	1 837 539
Tomträttsavgäld	357 319	353 136
Fastighetsförsäkring	139 735	129 384
Arvode förvaltning	215 752	282 930
Kabel-TV	126 524	124 203
IT-kostnader	4 807	6 887
Juridiska kostnader	5 400	3 149
Revisionsarvode, externt	24 226	22 525
Övriga förvaltningskostnader	0	8 216
Fastighetsskötsel	23 944	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 500	- 3 000
Städ	184 925	206 038
Hissbesiktning/service	41 369	23 846
Snöröjning	0	3 000
Förbrukningsmateriel	17 749	13 012
Vatten	224 040	211 918
El	390 843	373 773
Sophantering	103 072	98 525
	<u>3 645 670</u>	<u>3 695 080</u>

Not 6 Övriga kostnader

Övriga förvaltningskostnader	14 824	0
Kreditupplysningar	1 375	0
Telefoni	19 890	14 648
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	727
Medlems- och föreningsavgifter	6 300	6 121
Konsultarvoden	15 191	5 000
Julgranar	0	21 863
	<u>57 580</u>	<u>48 359</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	186 264	168 615
Styrelsearvode	76 515	52 995
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Summa	<u>267 779</u>	<u>226 610</u>
Sociala kostnader	70 503	72 731
	<u>338 282</u>	<u>299 341</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	600 000	600 000
Bredbandsinstallation	18 044	18 048
Maskiner och inventarier	10 272	10 140
Tvättmaskin och torktumlare	8 163	0
	<u>636 479</u>	<u>628 188</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bankkonto	282	27 478
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	826	592
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	25 861	15 780
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 089	1 721
Ränteintäkter skattekonto	48	70
Övriga finansiella intäkter	52 000	5 988
	<u>80 107</u>	<u>51 629</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	127 706 585	127 706 585
Bredbandsinstallation	180 437	180 437
Summa anskaffningsvärden	127 887 022	127 887 022
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 141 087	-8 541 087
Bredbandsinstallation	- 153 374	- 135 326
	-9 294 461	-8 676 413
Årets avskrivningar		
Nedskrivning vid rekonstruktion	-33 976 200	-33 976 200
Årets avskrivning byggnader	- 600 000	- 600 000
Årets avskrivning bredbandsinstallation	- 18 044	- 18 048
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-43 888 705	-43 270 661
Restvärde enligt plan vid årets slut	83 998 317	84 616 361
Taxeringsvärden		
bostäder	60 000 000	60 000 000
mark	12 800 000	12 800 000
Totalt taxeringsvärde	72 800 000	72 800 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	151 630	151 630
	151 630	151 630
Årets anskaffningar		
Tvättmaskin och torktumlare	81 625	0
	81 625	0
Summa anskaffningsvärden	233 255	151 630
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 100 269	- 90 129
	- 100 269	- 90 129
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 10 272	- 10 140
Tvättmaskin och torktumlare	- 8 163	0
	- 18 435	- 10 140
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 118 704	- 100 269
Restvärde enligt plan vid årets slut	114 551	51 361

2012-12-31 2011-12-31

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

55 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	27 500	27 500
Insats SBC	5 000	5 000
	<u>32 500</u>	<u>32 500</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	8 919	9 506
Andra kortfristiga fordringar	4 973	4 973
Albyhus Samfällighetsförening	0	186 572
	<u>13 892</u>	<u>201 051</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	32 567	31 631
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	350	0
Upplupna ränteintäkter	4 053	253
Förutbetalda försäkringspremier	146 722	139 735
	<u>183 692</u>	<u>171 619</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	800 000	200 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	800 000	2,40	2013-01-17

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	522 603	14 809 987	2 774 470	4 475 236
Förändring av underhållsfond				293 892
Avsättning till underhållsfond			350 000	
Uttag ur underhållsfond			- 643 892	
Årets resultat				- 116 704
Vid årets slut	522 603	14 809 987	2 480 578	4 652 424

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	62 372 434	63 543 866
Avgår nästa års amortering	-1 171 432	-1 171 432
Skuld vid årets slut	<u>61 201 002</u>	<u>62 372 434</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	4,02%	2015-10-30	28 583 410		304 080	28 279 330
STADSHYPOTEK AB	4,02%	2016-01-30	12 943 125		292 500	12 650 625
STADSHYPOTEK AB	4,79%	2016-10-30	8 464 375		292 500	8 171 875
STADSHYPOTEK AB	4,87%	2014-09-30	13 552 956		282 352	13 270 604
			63 543 866		1 171 432	62 372 434

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 171 432 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

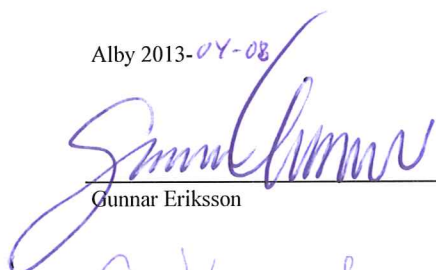
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	9 500	7 000
Skuld sociala avgifter och skatter	9 454	11 080
Avräkning lån	171 859	175 362
	<u>190 813</u>	<u>193 442</u>

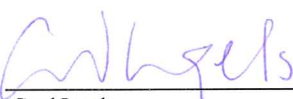
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	38 613	55 896
Upplupna räntekostnader	227 311	231 971
Upplupna drift- och underhållskostnader	96 777	0
Upplupna elkostnader	35 647	35 530
Upplupna revisionsarvoden	30 000	24 400
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	14 775
Förutbetalda hyror och avgifter	573 847	538 989
	<u>1 002 194</u>	<u>901 561</u>

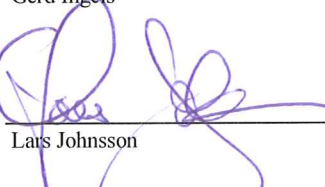
Alby 2013-04-08



Gunnar Eriksson

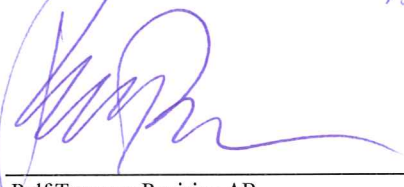


Gerd Ingels

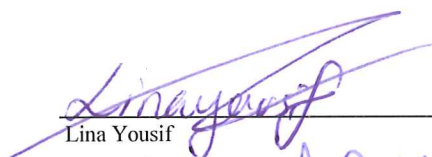


Lars Johnsson

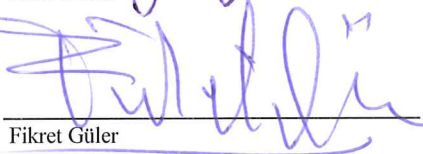
Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/5-13



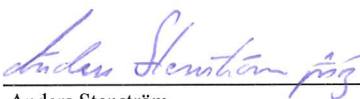
Ralf Toresson Revision AB



Lina Yousif



Fikret Güler


Anders Stenström
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Albyhus nr 3, org.nr 716419-9502.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för RB BRF Albyhus nr 3 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Den standarden kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RB BRF Albyhus nr 3 ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RB BRF Albyhus nr 3 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

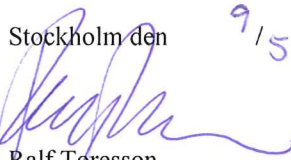
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar den balanserade vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9/5 2013



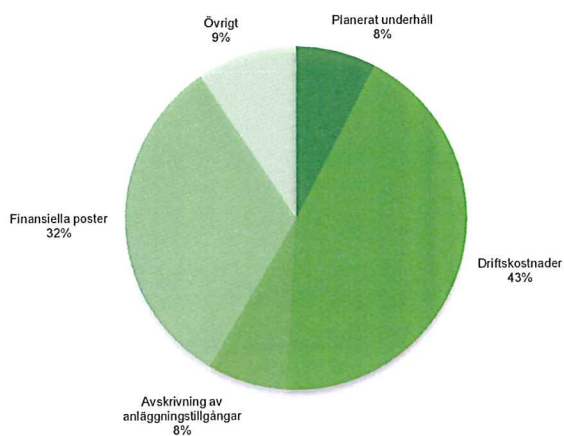
Ralf Toresson
Toresson Revision



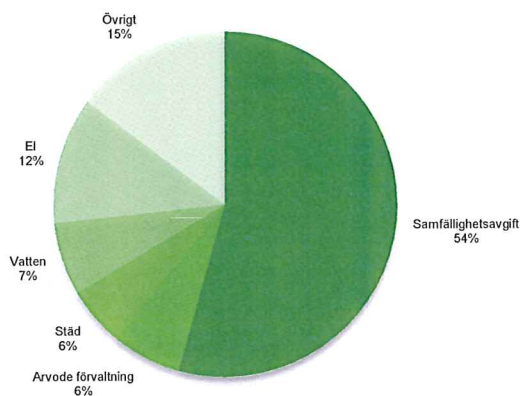
Anders Stenström

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	224 648	166 399
Planerat underhåll	643 892	22 500
Fastighetsavgift/skatt	173 418	166 656
Driftskostnader	3 645 670	3 695 080
Övriga kostnader	57 580	48 359
Personalkostnader	338 282	299 341
Avskrivning av anläggningstillgångar	636 479	628 188
Finansiella poster	2 702 667	2 757 748
Summa kostnader	8 422 636	7 784 271



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Samfällighetsavgift	1 790 465	1 837 539
Tomträttsavgäld	357 319	353 136
Fastighetsförsäkring	139 735	129 384
Arvode förvaltning	215 752	282 930
Kabel-TV	126 524	124 203
IT-kostnader	4 807	6 887
Juridiska kostnader	5 400	3 149
Revisionsarvode, externt	24 226	22 525
Övriga förvaltningskostnader	0	8 216
Fastighetskötsel	23 944	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 500	- 3 000
Städ	184 925	206 038
Hissbesiktning/service	41 369	23 846
Snöröjning	0	3 000
Förbrukningsmateriel	17 749	13 012
Vatten	224 040	211 918
El	390 843	373 773
Sophantering	103 072	98 525
Summa driftskostnader	3 645 670	3 695 080



Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2012	2011
BOA (kvm):	10292	10292
	Kr / kvm	Kr / kvm
Samfällighetsavgift	174	144
Fastighetsförsäkring	14	12
Arvode förvaltning	21	28
Kabel-TV	12	12
IT-kostnader	0	1
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	2	2
Övriga förvaltningskostnader	0	1
Fastighetsskötsel	2	0
Städ	18	20
Hissbesiktning/service	4	2
Förbrukningsmateriel	2	1
Vatten	22	21
El	38	36
Sophantering	10	10
Summa driftskostnader	354	358

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RB BRF ALBYHUS NR 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF ALBYHUS NR 3 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet