

---

# Årsredovisning

**RB BRF ALBYHUS NR 3**  
**1/1 2013 - 31/12 2013**  
**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 innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas 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 teck-

nats 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tillägg	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF ALBYHUS NR 3  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2013-01-01 - 2013-12-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

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

### Styrelsesuppleanter

Borislav Trivunovic		Stämman
Else Strandberg		Stämman
Henrik Svensson		Stämman
Jan Svensson		Stämman
Nasrin Amanali		Stämman
Anna Kausits		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Gunnar Eriksson och Lina Yousif samt suppleanterna Borislav Trivunovic, Nasrin Amanali och Else Strandberg.

### Ordinarie revisorer

Anders Stenström	Föreningsvald revisor	Stämman
Ralf Toresson Revision AB	Revisor	Stämman

### Revisorssuppleanter

Anita Eriksson		Stämman
Ralf Toresson Revision AB		Stämman

### Valberedning

Zaher Mirza (sammanställande)		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.

VB



## Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Rotemannen 9 i Botkyrka kommun med därpå uppförda 3 st byggnader innehållande 128 lägenheter. Föreningen har även en föreningslokal, gym samt solarium. Byggnaderna är uppförda 1988-1990. 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 om 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 82 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 72 800 000 kr

Fastigheterna har under verksamhetsåret varit fullvärdeförsäkrade i Trygghansa. Fr.o.m. 2014-01-01 har föreningen tecknat en ny fastighetsförsäkring via Länsförsäkringar i Stockholm, i vilken det nu även ingår bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare.

## 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 136 tkr och planerat underhåll för 185 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov om 5 930 tkr för de närmaste 10 åren. Med de åtgärder som finns inlagda i underhållsplanen och med den fondbeholdning som fanns bokförd i fonden per 2012-12-31, krävs en årlig avsättning om 404 tkr för att underhållsfonden inte skall uppvisa underskott år 10. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 103 kr/kvm.

### Utfört underhåll

Under året har föreningen bl.a. utfört golvvård i trapphusen, omläggning av mattorna i hissarna, rengjort ventilationssystemet, renoverat delar av tak samt bytt entréport på Albyvägen 11A.

### Planerat underhåll

Större planerade åtgärder inom en 10-årsperiod avser bl.a. byte av yttertak, byte av termostatventiler samt byte av lysrörsarmaturer. Närmast i tiden planerar dock föreningen att byta ut befintligt låssystem mot ett Aptussystem, vilket enligt plan kommer att ske etappvis under 2014 och 2015.

## 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 23 maj 2013. Styrelsen har hållit 11 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)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	8 295	8 223	7 977	7 872	7 629
Årets resultat	588	- 117	247	294	398
Balansomslutning	85 652	86 351	87 465	88 256	89 428
Soliditet %	27%	26%	26%	25%	25%
Likviditet %	78%	82%	110%	125%	131%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	797	791	772	756	733
Ränta, kr / kvm	258	263	268	272	278
Underhållsfond, kr / kvm	325	241	270	237	203
Lån, kr / kvm	5 946	6 060	6 174	6 278	6 391

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm, driftskostnad kr/kvm, ränta kr/kvm, underhållsfond kr/kvm och lån kr/kvm har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund.

## Årsavgifter

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om ytterligare förhöjning av årsavgifterna om 1% fr.o.m. 2014-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 797 kr/kvm/år.

## Överlåtelse

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Alis Städ & Fastighetsservice	Städning
Kone	Hisservice
Inspecta	Hissbesiktning
Vattenfall AB	El
SRV Återvinning AB	Sophämtning
Com Hem AB	Kabeltv
Bysmeden Lås AB	Nycklar/lås
Telia	Porttelefoner
Tele2	Mobiltelefoni
Bredbandsbolaget	Bredband

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 652 424
Årets resultat före fondförändring	587 815
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 045 000
Årets inanspråktagande av underhållsfond	184 722
Summa överskott	4 379 961

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	4 379 961
----------------------------	-----------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	8 213 269	8 153 577
Övriga förvaltningsintäkter	2	81 943	69 498
		<u>8 295 212</u>	<u>8 223 075</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 136 290	- 224 648
Planerat underhåll	4	- 184 722	- 643 892
Fastighetsavgift/skatt		- 154 880	- 173 418
Driftkostnader	5	-3 425 066	-3 645 670
Övriga kostnader	6	- 101 575	- 57 580
Personalkostnader	7	- 436 160	- 338 282
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 630 839	- 636 479
		<u>-5 069 532</u>	<u>-5 719 969</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 225 680</b>	<b>2 503 106</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening		2 255	2 750
Ränteintäkter och liknande poster	9	15 124	80 107
Räntekostnader och liknande poster	10	-2 655 243	-2 702 667
		<u>-2 637 864</u>	<u>-2 619 810</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>587 815</b>	<b>- 116 704</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>587 815</b>	<b>- 116 704</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-1 045 000	- 350 000
Ianspråktagande av underhållsfond		184 722	643 892
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 272 463</b>	<b>177 188</b>

✓ AB

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	11	83 389 298	83 998 317
Inventarier, verktyg och installationer	12	126 583	114 551
		<u>83 515 881</u>	<u>84 112 868</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	69 000	32 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 584 881</b>	<b>84 145 368</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		20 259	59 423
Skattefordringar		8 646	—
Övriga fordringar	14	10 821	13 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	178 735	183 692
		<u>218 461</u>	<u>257 007</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	550 000	800 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		3 970	3 880
Bankkonto		116 455	46 723
Avräkning med Swedbank		1 178 576	1 097 692
		<u>1 299 000</u>	<u>1 148 295</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 067 461</b>	<b>2 205 302</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 652 342</b>	<b>86 350 670</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		14 809 987	14 809 987
Upplåtelseavgifter		522 603	522 603
Underhållsfond		3 340 856	2 480 578
		<u>18 673 446</u>	<u>17 813 168</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 652 424	4 475 236
Årets resultat		587 815	- 116 704
Avsättning till underhållsfond		-1 045 000	- 350 000
Ianspråktagande av underhållsfond		184 722	643 892
		<u>4 379 961</u>	<u>4 652 424</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 053 407</b>	<b>22 465 591</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	18	59 956 445	61 201 002
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	18	1 244 557	1 171 432
Leverantörsskulder		248 624	308 444
Skatteskulder		-	11 194
Övriga kortfristiga skulder	19	221 649	190 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	927 660	1 002 194
		<u>2 642 490</u>	<u>2 684 077</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>62 598 935</b>	<b>63 885 079</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 652 342</b>	<b>86 350 670</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		114 874 000	114 874 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 33 040 990 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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 anläggningstillgångar  
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Avskrivningstakt
Byggnader	Rak	600 000 kr årligen
Bredbandsinstallation	Rak	18 044 kr årligen
Maskiner och inventarier	Rak	10 272 kr årligen
Tvättstugeutrustning	Rak	11 548 kr årligen

Belopp i kr om inget annat anges. 2013-12-31    2012-12-31

#### Not 1    Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 197 669	8 137 977
Hyror, lokaler	15 600	15 600
	<u>8 213 269</u>	<u>8 153 577</u>

#### Not 2    Övriga förvaltningsintäkter

Föreningslokal, gym, solarium	74 250	58 900
Återvunna fordringar	1 703	6 158
Inkassointäkter	5 990	4 440
	<u>81 943</u>	<u>69 498</u>

#### Not 3    Reparationer

Underhållsadministration enligt avtal	–	17 178
Vattenskador	8 642	66 327
Tvättstugor	47 036	37 466
Vatten/Avlopp	10 965	20 169
Värme	30 948	12 114
Ventilation	–	11 118
Elinstallationer	11 783	22 017
Hissar	3 978	22 619
Låssystem	–	7 739
Huskropp	19 637	389
Gårdar och grönanläggningar	3 300	7 511
	<u>136 290</u>	<u>224 648</u>

#### Not 4    Planerat underhåll

Underhållsadministration enligt avtal	–	43 250
Gemensamma utrymmen; golvvård	39 375	12 500
VA/Sanitet; stamspolning	–	146 763
Ventilation; rengöring av ventilationssystem	113 850	441 379
Hissar; mattläggning	21 497	–
Huskroppar; takreovering	10 000	–
	<u>184 722</u>	<u>643 892</u>

6 4

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

**Not 5 Driftkostnader**

Samfällighetsavgift	1 575 535	1 790 465
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	357 319	357 319
Fastighetsförsäkring	146 722	139 735
Förvaltningsarvode	223 704	215 752
Kabel-TV	130 286	126 524
IT-kostnader	7 982	4 807
Juridiska kostnader	9 744	5 400
Arvode, yrkesrevisorer	21 875	24 226
Fastighetsskötsel	24 784	23 944
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 700	- 4 500
Städning gemensamma utrymmen	191 850	184 925
Hissbesiktning/service	47 296	41 369
Förbrukningsmateriel/inventarier	15 014	17 749
Vatten	216 605	224 040
El	361 346	390 843
Sophantering	99 704	103 072
	<u>3 425 066</u>	<u>3 645 670</u>

**Not 6 Övriga kostnader**

Övriga förvaltningskostnader	13 152	14 824
Kreditupplysningar	2 200	1 375
Telefon och porto	16 245	19 890
Konstaterade förluster kundfordringar	46 230	–
Medlems- och föreningsavgifter	6 300	6 300
Konsultarvodena	17 448	15 191
	<u>101 575</u>	<u>57 580</u>

**Not 7 Personalkostnader**

Lön till fastighetsskötare	202 532	186 264
Styrelsearvode	117 920	76 515
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Utbildning, förtroendevalda	800	–
Summa	<u>326 252</u>	<u>267 779</u>
Sociala kostnader	109 908	70 503
	<u>436 160</u>	<u>338 282</u>

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	600 000	600 000
Bredbandsinstallation	9 019	18 044
Maskiner och inventarier	10 272	10 272
Tvättstugeutrustning	11 548	8 163
	<u>630 839</u>	<u>636 479</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter bankkonto	929	282
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	807	826
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	13 312	25 861
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	11	1 089
Ränteintäkter skattekonto	65	48
Övriga finansiella intäkter	–	52 000
	<u>15 124</u>	<u>80 107</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	<u>2 655 243</u>	<u>2 702 667</u>
	2 655 243	2 702 667



Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

**Not 11 Byggnader**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	127 706 585	127 706 585
Bredbandsinstallation	180 437	180 437
Summa anskaffningsvärden	<u>127 887 022</u>	<u>127 887 022</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 741 087	-9 141 087
Bredbandsinstallation	- 171 418	- 153 374
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	<u>-9 912 505</u>	<u>-9 294 461</u>
Årets avskrivningar		
Nedskrivning vid rekonstruktion	-33 976 200	-33 976 200
Årets avskrivning byggnader	- 600 000	- 600 000
Årets avskrivning bredbandsinstallation	- 9 019	- 18 044
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	<u>-44 497 724</u>	<u>-43 888 705</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>83 389 298</u>	<u>83 998 317</u>
Varav		
Byggnader	83 389 298	83 989 298
Bredbandsinstallation	-	9 019
Taxeringsvärden		
bostäder	82 200 000	72 800 000
Totalt taxeringsvärde	<u>82 200 000</u>	<u>72 800 000</u>
varav byggnader	63 000 000	60 000 000

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	151 630	151 630
Tvättstugeutrustning	81 625	81 625
	<u>233 255</u>	<u>233 255</u>
Årets anskaffningar		
Tvättstugeutrustning	33 852	-
	<u>33 852</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>267 107</u>	<u>233 255</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 110 541	- 100 269
Tvättstugeutrustning	- 8 163	-
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	<u>- 118 704</u>	<u>- 100 269</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 10 272	- 10 272
Tvättstugeutrustning	- 11 548	- 8 163
	<u>- 21 820</u>	<u>- 18 435</u>
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	<u>- 140 524</u>	<u>- 118 704</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>126 583</u>	<u>114 551</u>
Varav		
Maskiner och inventarier	30 817	41 089
Tvättstugeutrustning	95 766	73 462

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

**Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav**

128 kapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening (fg år 55 st)	64 000	27 500
Insats SBC	5 000	5 000
	<u>69 000</u>	<u>32 500</u>

**Not 14 Övriga fordringar**

Skattekonto	10 821	8 919
Andra kortfristiga fordringar	-	4 973
	<u>10 821</u>	<u>13 892</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	401	4 053
Förutbetalda försäkringspremier	144 635	146 722
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 281	32 567
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	418	350
	<u>178 735</u>	<u>183 692</u>

**Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	550 000	800 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	150 000	1,60	2014-02-17
90 dagar	400 000	1,90	2014-03-13

**Not 17 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	522 603	14 809 987	2 480 578	4 769 128	- 116 704
Disposition enl årsstämmobeslut				- 116 704	116 704
Avsättning till underhållsfond			1 045 000	-1 045 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 184 722	184 722	
Årets resultat					587 815
Vid årets slut	522 603	14 809 987	3 340 856	3 792 146	587 815

**Not 18 Fastighetslån**

Fastighetslån	61 201 002	62 372 434
Avgår nästa års amortering	-1 244 557	-1 171 432
Skuld vid årets slut	<u>59 956 445</u>	<u>61 201 002</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	4,02%	2015-10-30	28 279 330		304 080	27 975 250
STADSHYPOTEK AB	4,02%	2016-01-30	12 650 625		292 500	12 358 125
STADSHYPOTEK AB	4,79%	2016-10-30	8 171 875		292 500	7 879 375
STADSHYPOTEK AB	4,80%	2014-09-30	13 270 604		282 352	12 988 252
			<b>62 372 434</b>		<b>1 171 432</b>	<b>61 201 002</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 244 557 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Depositioner	7 750	9 500
Skuld sociala avgifter och skatter	29 628	9 454
Avräkning lån	168 356	171 859
Felinbetalningar	15 915	-
	<u>221 649</u>	<u>190 813</u>

ca B


Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

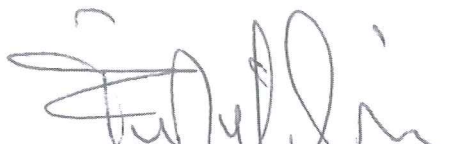
**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	42 040	38 613
Upplupna räntekostnader	224 837	227 311
Upplupna drift- och underhållskostnader	16 425	96 777
Upplupna elkostnader	37 059	35 647
Upplupna revisionsarvoden	24 000	30 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	583 300	573 847
	<u>927 660</u>	<u>1 002 194</u>

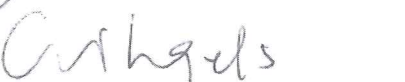
Alby 2014-04-28



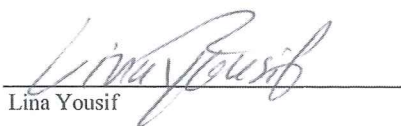
Gunnar Eriksson



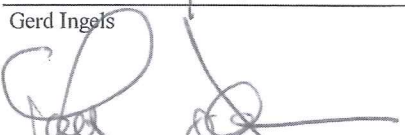
Fikret Güler



Gerd Ingels

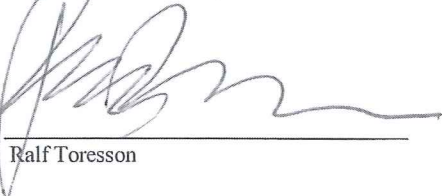


Lina Yousif



Lars Johnsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2014  
Ralf Toresson Revision AB



Ralf Toresson



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 2013.

#### *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.

#### *Revisorans 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 2013 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 2013.

#### *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.

#### *Revisorans 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.

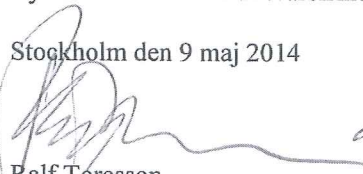
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens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

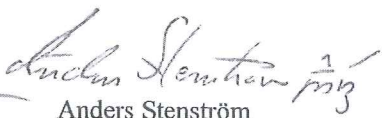
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 maj 2014

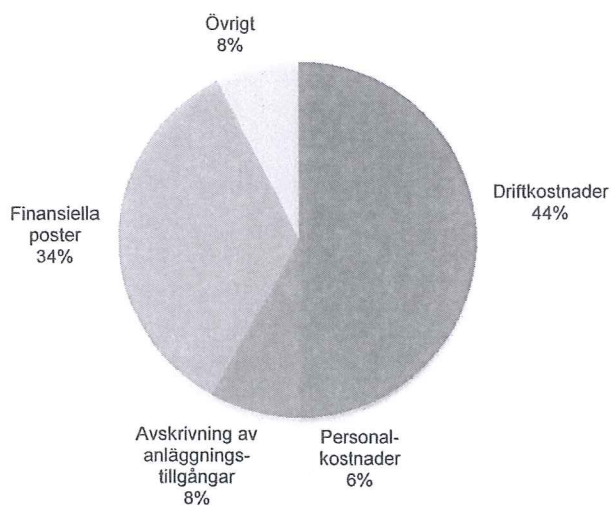
  
Ralf Toresson  
Toresson Revision

  
Anders Stenström

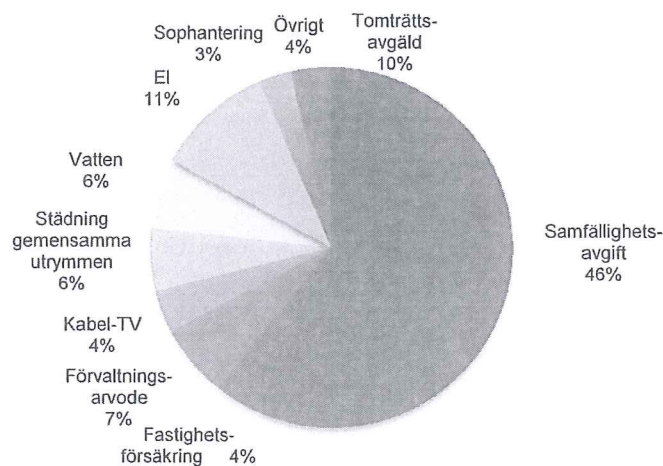


# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	136 290	224 648
Planerat underhåll	184 722	643 892
Fastighetsavgift/skatt	154 880	173 418
Driftkostnader	3 425 066	3 645 670
Övriga kostnader	101 575	57 580
Personalkostnader	436 160	338 282
Avskrivning av anläggningstillgångar	630 839	636 479
Finansiella poster	2 655 243	2 702 667
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 724 775</b>	<b>8 422 636</b>



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Samfällighetsavgift	1 575 535	1 790 465
Fastighetsförsäkring	146 722	139 735
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	357 319	357 319
Förvaltningsarvode	223 704	215 752
Kabel-TV	130 286	126 524
IT-kostnader	7 982	4 807
Juridiska kostnader	9 744	5 400
Arvode, yrkesrevisor	21 875	24 226
Fastighetsskötsel	24 784	23 944
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 700	- 4 500
Städning gemensamma utrymmen	191 850	184 925
Hissbesiktning/service	47 296	41 369
Förbrukningsmateriel/inventarier	15 014	17 749
Vatten	216 605	224 040
El	361 346	390 843
Sophantering	99 704	103 072
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 425 066</b>	<b>3 645 670</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	10292	10292
	Kr / kvm	Kr / kvm
Samfällighetsavgift	153	174
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	35	35
Fastighetsförsäkring	14	14
Förvaltningsarvode	22	21
Kabel-TV	13	12
IT-kostnader	1	0
Juridiska kostnader	1	1
Arvode, yrkesrevisorer	2	2
Fastighetsskötsel	2	2
Städning gemensamma utrymmen	19	18
Hissbesiktning/service	5	4
Förbrukningsmateriel/inventarier	1	2
Vatten	21	22
El	35	38
Sophantering	10	10
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>333</b>	<b>354</b>

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången 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 resultat-räkningen) 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.



## Ordlista forts.

### **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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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](http://www.riksbyggen.se)

 **Riksbyggen**  
*Rum för hela livet*