
Årsredovisning

RB BRF ALBYHUS NR 3
1/1 2014 - 31/12 2014
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 överlätas 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, 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 enligt § 22 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämमosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordförande 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, styrelsesuppleanter, revisorer och valberedning
- 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 tillägg	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Rotemannen 9 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 128 lägenheter uppförda. Föreningen har även en föreningslokal och ett gym. 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 m²

Årets taxeringsvärde 82 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 82 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Stockholm. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Överlåtelse

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förvaltning och drift

Förvaltning

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

Medlemskap och organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Albyhus Samfällighetsförening tillsammans med RB BRF Albyhus nr 1 och RB BRF Albyhus nr 2. Föreningens andel är 43,32%. Samfälligheten förvaltar en undercentral för värme, markytor samt parkeringsanläggningar enligt förämningsbeslut.

Avtal

Föreningen har ingått 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
Tele2	Mobiltelefoni
Bredbandsbolaget	Bredband

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 234 tkr och planerat underhåll för 411 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2013 och visar på ett årligt underhållsbehov om 4 500 tkr för de närmaste 10 åren. Med de åtgärder som finns inlagda i underhållsplanen och med den fondbehållning som fanns bokförd per 2012-12-31, krävs en årlig avsättning om 404 tkr för att fonden inte skall understiga 1 års beräknad underhållskostnad år 10. Motsvarande årlig avsättning för en 30-årsperiod beräknas till 1 062 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Stamspolning	71
Installation porttelefon	40
Installation passersystem	276
Byte papptak	25

Planerat underhåll	År
Installation av nytt låssystem	2015-2016
Byte av entrédörrar	2015-2016
Byte av belysning	2015-2016

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse,

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Anders Chrigström		Stämman
Else Strandberg		Stämman
Jan Svensson		Stämman
Nasrin Amanali		Stämman
Anna Kausits		Riksbyggen

Ordinarie revisorer

Anders Stenström	Revisor	Stämman
Ralf Toresson, Toresson Revision AB		Stämman

Revisorssuppleanter

Anita Eriksson		Stämman
Carina Toresson, Toresson Revision AB		Stämman

Valberedning

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

Fastighetsskötare

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

Ekonomi

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

I resultatet ingår avskrivningar med 622 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 048 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

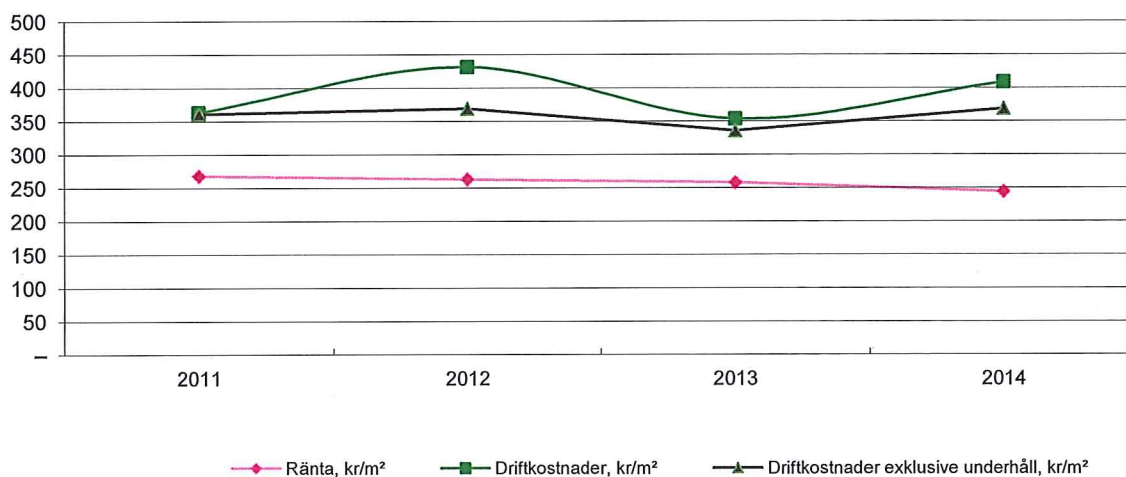
Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter tillsvidare. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 813 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	8 509	8 295	8 223	7 977
Årets resultat	426	588	- 117	247
Resultat före avskrivningar	1 048	1 219	520	875
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 14	174	170	525
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	103	102	34	34
Balansomslutning	84 750	85 652	86 351	87 465
Kassaflöde, indirekt metod	-344	- 99	- 310	49 339
Soliditet	28%	27%	26%	26%
Likviditet	87%	78%	82%	110%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	812	797	791	772
Driftkostnader, kr/m ²	408	353	431	363
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	368	336	369	361
Ränta, kr/m ²	244	258	263	268
Underhållsfond, kr/m ²	388	325	241	270
Lån, kr/m ²	5 840	5 947	6 061	6 174

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 379 961
Årets resultat före fondförändring	425 991
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 062 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	410 897
Summa överskott	<u>4 154 849</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>4 154 849</u>
----------------------------	------------------

W
B

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 374 061	8 213 269
Övriga rörelseintäkter	2	135 011	81 943
Summa rörelseintäkter		8 509 072	8 295 212
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 200 770	-3 637 653
Fastighetsadministration	4	- 369 457	- 364 880
Personalkostnader	5	- 400 250	- 436 160
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 621 820	- 630 839
Summa rörelsekostnader		-5 592 297	-5 069 532
Rörelseresultat		2 916 775	3 225 680
Finansiella poster			
Utdelning andelar Riksbyggens Intresseförening		5 888	2 255
Ränteintäkter	7	12 401	15 124
Räntekostnader	8	-2 509 073	-2 655 243
Summa finansiella poster		-2 490 784	-2 637 864
Resultat efter finansiella poster		425 991	587 815
Årets resultat		425 991	587 815
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 062 000	-1 045 000
Ianspråktagande av underhållsfond		410 897	184 722
Resultat efter fondförändring		- 225 112	- 272 463

BR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	82 789 298	83 389 298
Inventarier, verktyg och installationer	10	104 763	126 583
Summa materiella anläggningstillgångar		82 894 061	83 515 881
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		64 000	64 000
Insats i SBC		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		69 000	69 000
Summa anläggningstillgångar		82 963 061	83 584 881
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 724	20 259
Övriga fordringar	11	25 146	19 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	252 103	178 735
Summa kortfristiga fordringar		281 973	218 461
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	300 000	550 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	550 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 204 630	1 299 000
Summa kassa och bank		1 204 630	1 299 000
Summa omsättningstillgångar		1 786 603	2 067 461
SUMMA TILLGÅNGAR		84 749 664	85 652 342

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 332 590	15 332 590
Fond för yttre underhåll		3 991 958	3 340 856
Summa bundet eget kapital		<u>19 324 548</u>	<u>18 673 446</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 728 858	3 792 146
Årets resultat		425 991	587 815
Summa fritt eget kapital		<u>4 154 849</u>	<u>4 379 961</u>
Summa eget kapital		<u>23 479 398</u>	<u>23 053 407</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	59 213 615	59 956 445
Summa långfristiga skulder		<u>59 213 615</u>	<u>59 956 445</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	16	889 080	1 244 557
Depositionsavgifter		- 450	7 750
Leverantörsskulder		413 150	248 624
Övriga kortfristiga skulder	17	31 863	213 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	723 007	927 660
Summa kortfristiga skulder		<u>2 056 651</u>	<u>2 642 490</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>84 749 664</u>	<u>85 652 342</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		81 224 000	81 224 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 33 040 990 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverat fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Avskrivningstakt
Byggnader	Linjär	600 000 kr årligen
Maskiner och inventarier	Linjär	10 272 kr årligen
Tvättstugeutrustning	Linjär	11 548 kr årligen

Belopp i kr om inget annat anges. 2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 356 961	8 197 669
Hyror, lokaler	17 100	15 600
	<u>8 374 061</u>	<u>8 213 269</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	42 240	–
Intäkter föreningslokal, gym etc	87 180	74 250
Återvunna fordringar	2 111	1 703
Inkassointäkter	3 480	5 990
	<u>135 011</u>	<u>81 943</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	233 714	136 290
Underhåll	410 897	184 722
Fastighetsavgift	155 776	154 880
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening	1 681 753	1 575 535
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	357 319	357 319
Försäkringspremier	144 635	146 722
Kabel- och digital-TV	133 124	130 286
Fastighetsskötsel	25 236	24 784
Återbäring från Riksbyggen	- 3 500	- 4 700
Städning gemensamma utrymmen	234 694	191 850
Hissbesiktning/service	55 265	47 296
Förbrukningsinventarier/materiel	12 496	15 014
Vatten	273 277	216 605
El	380 460	361 346
Sophantering	105 624	99 704
	<u>4 200 770</u>	<u>3 637 653</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	227 076	223 704
IT-kostnader	46 813	7 982
Juridiska kostnader	5 103	9 744
Arvode, yrkesrevisor	22 875	21 875
Övriga förvaltningsskostnader	22 942	13 152
Kreditupplysningar	5 176	2 200
Telefon och porto	17 349	16 245
Konstaterade förluster kundfordringar	–	46 230
Medlems- och föreningsavgifter	6 400	6 300
Konsultarvoden	15 723	17 448
	<u>369 457</u>	<u>364 880</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

Not 5 Personalkostnader

Lön till fastighetsskötare	215 732	202 532
Fast styrelsearvode	48 440	90 120
Sammanträdesarvoden	30 400	27 800
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Utbildning, förtroendevalda	–	800
Summa	299 572	326 252
Sociala kostnader	100 678	109 908
(varav pensionskostnader)	1 768	–
	400 250	436 160

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	600 000	600 000
Bredbandsinstallation	–	9 019
Maskiner och inventarier	10 272	10 272
Tvättstugeutrustning	11 548	11 548
	621 820	630 839

Not 7 Ränteintäkter

Ränteintäkter från bank	874	929
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	646	807
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	8 648	13 312
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 060	11
Ränteintäkter skattekonto	173	65
	12 401	15 124

Not 8 Räntekostnader

Räntekostnader för fastighetslån	2 502 721	2 655 243
Övriga finansiella kostnader	6 352	–
	2 509 073	2 655 243

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

Not 9 Byggnader

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

127 706 585 127 706 585

Bredbandsinstallation

180 437 180 437

Summa anskaffningsvärden

127 887 022 127 887 022

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-10 341 087 -9 741 087

Bredbandsinstallation

- 180 437 - 171 418

Nedskrivning vid rekonstruktion

-33 976 200 -33 976 200

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början

-44 497 724 -43 888 705

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

- 600 000 - 600 000

Årets avskrivning bredbandsinstallation

- 9 019

Summa årets avskrivningar

- 600 000 - 609 019

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-45 097 724 -44 497 724

Restvärde enligt plan vid årets slut

82 789 298 83 389 298

Taxeringsvärden

bostäder

82 200 000 82 200 000

Totalt taxeringsvärde

82 200 000 82 200 000

varav byggnader

63 000 000 63 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

151 630 151 630

Tvättstugeutrustning

115 477 81 625

Summa anskaffningsvärden vid årets början

267 107 233 255

Årets anskaffningar

Tvättstugeutrustning

— 33 852

Summa årets anskaffningar

— 33 852

Summa anskaffningsvärden

267 107 267 107

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

- 120 813 - 110 541

Tvättstugeutrustning

- 19 711 - 8 163

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början

- 140 524 - 118 704

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier

- 10 272 - 10 272

Tvättstugeutrustning

- 11 548 - 11 548

Summa årets avskrivningar

- 21 820 - 21 820

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 162 344 - 140 524

Restvärde enligt plan vid årets slut

104 763 126 583

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	14 152	8 646
Skattekonto	10 994	10 821
	<u>25 146</u>	<u>19 467</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	123	401
Förutbetalda försäkringspremier	155 435	144 635
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 680	33 281
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	62 865	418
	<u>252 103</u>	<u>178 735</u>

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	300 000	550 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	300 000	0,70	2015-01-11

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	718	3 970
Bankmedel	196 628	116 455
Förvaltningskonto i Swedbank	1 007 283	1 178 576
	<u>1 204 630</u>	<u>1 299 000</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	522 603	14 809 987	3 340 856	3 792 146	587 815
Disposition enl årsstämmobeslut				587 815	- 587 815
Avsättning till underhållsfond			1 062 000	-1 062 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 410 897	410 897	
<u>Årets resultat</u>					<u>425 991</u>
Vid årets slut	522 603	14 809 987	3 991 958	3 728 858	425 991

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Fastighetslån	60 102 695	61 201 002
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 889 080	-1 244 557
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>59 213 615</u>	<u>59 956 445</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,96%	2019-09-13	0			12 705 900
STADSHYPOTEK AB	4,02%	2015-10-30	27 975 250		304 080	27 671 170
STADSHYPOTEK AB	4,02%	2016-01-30	12 358 125		292 500	12 065 625
STADSHYPOTEK AB	4,79%	2016-10-30	7 879 375		219 375	7 660 000
STADSHYPOTEK AB	4,80%	2014-09-30	12 988 252		282 352	0
			61 201 002		1 098 307	60 102 695

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 889 080 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

W
AD

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

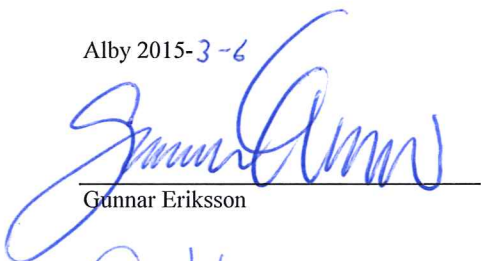
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	31 863	29 628
Avräkning lån	–	168 356
Clearing	–	15 915
	<u>31 863</u>	<u>213 899</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	36 448	42 040
Upplupna räntekostnader	234 721	224 837
Upplupna drift- och underhållskostnader	28 587	16 425
Upplupna elkostnader	35 858	37 059
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	363 393	583 300
	<u>723 007</u>	<u>927 660</u>

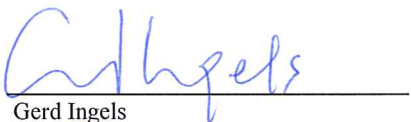
Alby 2015-3-6



Gunnar Eriksson



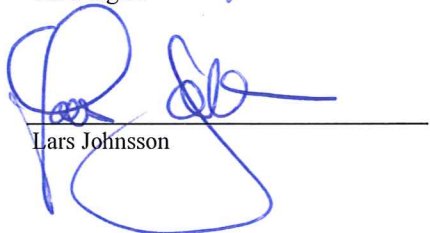
Fikret Güler



Gerd Ingels



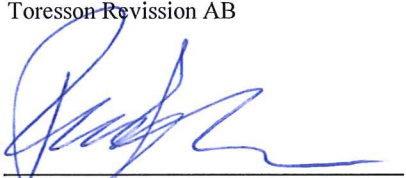
Borislav Trivunovic



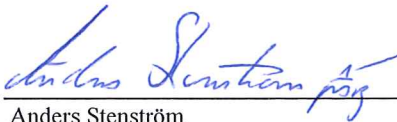
Lars Johnsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Toresson Revision AB

27/4-15



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 2014.

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 revisionssed 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 i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av RB BRF Albyhus nr 3 ställning per den 31 december 2014 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 2014.

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 revisionssed 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.

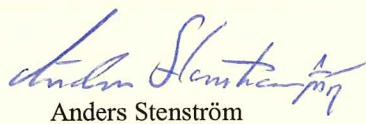
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 27 april 2015

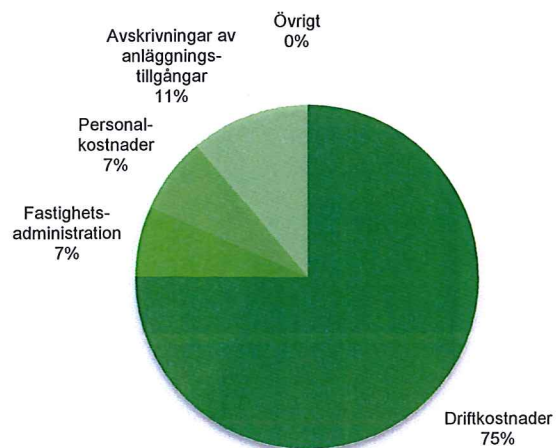

Ralf Toresson
Toresson Revision


Anders Stenström

Nyckeltal

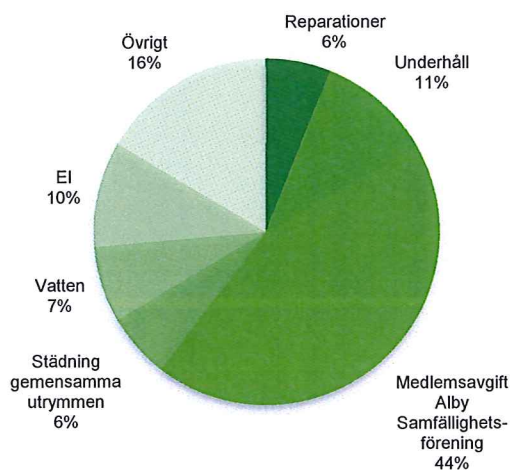
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	4 200 770	3 637 653
Fastighetsadministration	369 457	364 880
Personalkostnader	400 250	436 160
Avskrivningar av anläggningstillgångar	621 820	630 839
Summa kostnader	5 592 297	5 069 532



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	233 714	136 290
Underhåll	410 897	184 722
Fastighetsavgift	155 776	154 880
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening	1 681 753	1 575 535
Försäkringspremier	144 635	146 722
Kabel- och digital-TV	133 124	130 286
Fastighetskötsel	25 236	24 784
Återbäring från Riksbyggen	- 3 500	- 4 700
Städning gemensamma utrymmen	234 694	191 850
Hissbesiktning/service	55 265	47 296
Förbrukningsinventarier/materiel	12 496	15 014
Vatten	273 277	216 605
El	380 460	361 346
Sophantering	105 624	99 704
Summa driftkostnader	3 843 451	3 280 334



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	10292	10292
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	23	13
Underhåll	40	18
Fastighetsavgift	15	15
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening	163	153
Försäkringspremier	14	14
Kabel- och digital-TV	13	13
Fastighetsskötsel	2	2
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	23	19
Hissbesiktning/service	5	5
Förbrukningsinventarier/materiel	1	1
Vatten	27	21
El	37	35
Sophantering	10	10
Summa driftkostnader	373	319

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 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

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 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