

Årsredovisning

RB BRF ALBYHUS NR 3
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716419-9502

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



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 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	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF ALBYHUS NR 3
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Rotemannen 9 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 128 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1988-1990. Fastighetens adress är Albyvägen 9-13 i Alby.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Botkyrka kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 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 m²

Årets taxeringsvärde 82 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 82 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

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.

Föreningen har ingått följande väsentligare 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
ComHem AB	Kabel-TV
Bysmeden Lås AB	Nycklar / lås
Telia	Porttelefoner
Tele2	Mobiltelefoni
Bredbandsbolaget	Bredband

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 förrättningsbeslut.

Efter den senaste stämman 2015-05-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Gunnar Eriksson	Ordförande	Stämman	2016
Fikret Güler	Vice ordförande	Stämman	2017
Gunilla Gustafsson	Sekreterare	Stämman	2017
Borislav Trivunovic	Ledamot	Stämman	2016
Lars Johnsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Else Strandberg	Stämman	2016
Anders Chrigström	Stämman	2016
Jan Svensson	Stämman	2016
Nasrin Amanali	Stämman	2016
Anna Kausits	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Anders Stenström	Stämman
Ralf Toresson, Toresson Revision AB	Stämman

Revisorssuppleanter

Anita Eriksson	Stämman
Carina Toresson, Toresson Revision AB	Stämman

Valberedning

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

Vicevärd

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 813 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 239 tkr och planerat underhåll för 794 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2015 och visar på ett underhållsbehov på 695 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Installation porttelefon och passersystem	2014
Stamspolning	2014
Byte papptak	2014
OVK kontroll inkl. ventilationsuppdatering	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Tvättstugeutrustning	138
Hissar mm	617
Portar	39

Planerat underhåll	År
Hissar (1 st ska bytas 2016 och 2 st 2017)	2016-2017
Byte takpannor och fotrännor	2016
Byte termostatventiler	2016
Byte lysrörsarmaturer	2016
Invändig renovering	2018

I resultatet ingår avskrivningar med 622 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 105 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

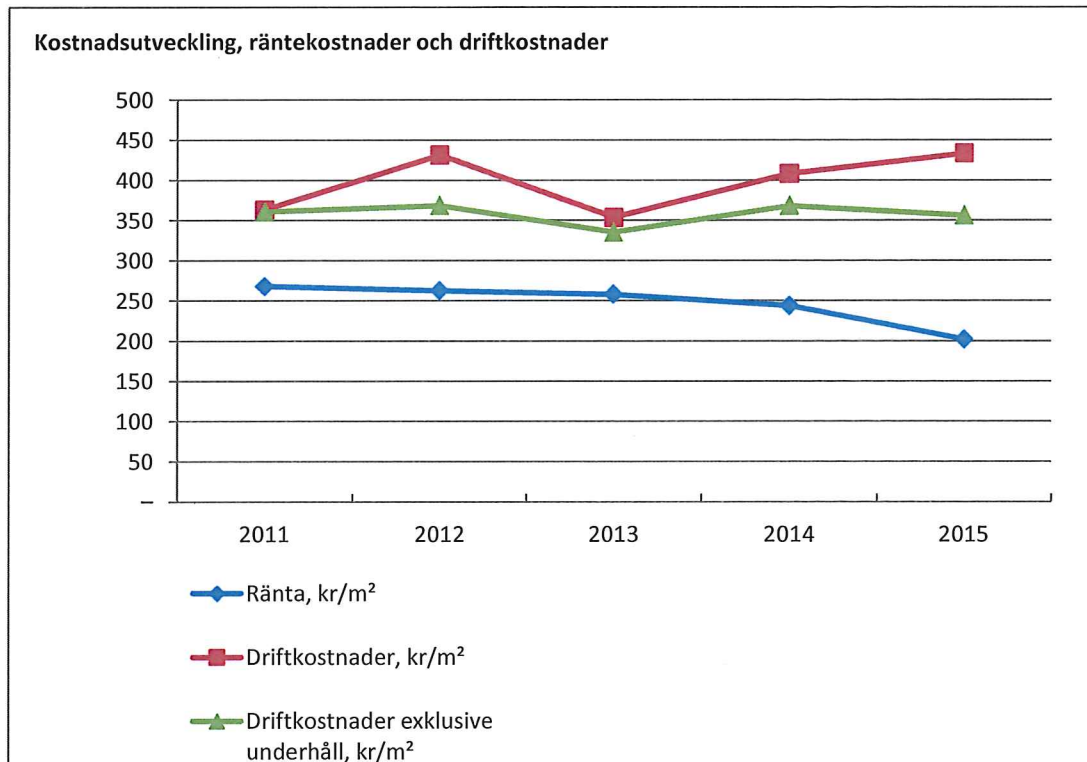
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 388	8 374	8 213	8 154	7 962
Resultat efter finansiella poster	483	426	588	- 117	247
Årets resultat	483	426	588	- 117	247
Resultat före avskrivningar	1 105	1 048	1 219	520	875
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	43	- 14	174	170	525
Avsättning till underhållsfond kr/m²	103	103	102	34	34
Balansomslutning	84 806	84 750	85 652	86 351	87 312
Soliditet	28%	28%	27%	26%	26%
Likviditet	85%	87%	78%	82%	110%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	813	812	797	791	772
Driftkostnader, kr/m²	433	408	353	431	363
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	356	368	336	369	361
Ränta, kr/m²	202	244	258	263	268
Underhållsfond, kr/m²	414	388	325	241	270
Lån, kr/m²	5 748	5 840	5 947	6 061	6 174

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 154 849
Årets resultat före fondförändring	482 878
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 062 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>794 054</u>
Summa överskott	4 369 782

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	4 369 782
----------------------------	-----------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 388 075	8 374 061
Övriga rörelseintäkter	2	336 630	135 011
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 724 705	8 509 072
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 460 528	-4 200 770
Övriga externa kostnader	4	- 581 090	- 369 457
Personalkostnader	5	- 508 158	- 400 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 621 820	- 621 820
Summa rörelsekostnader		-6 171 596	-5 592 297
Rörelseresultat		2 553 109	2 916 775
Finansiella poster			
Utdelning på andelar i Intresseföreningen		5 888	5 888
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 352	12 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 079 471	-2 509 073
Summa finansiella poster		-2 070 231	-2 490 784
Resultat efter finansiella poster		482 878	425 991
Årets resultat	16	482 878	425 991

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	82 189 298	82 789 298
Inventarier, verktyg och installationer	10	82 943	104 763
Summa materiella anläggningstillgångar		82 272 241	82 894 061
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	69 000	69 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		69 000	69 000
Summa anläggningstillgångar		82 341 241	82 963 061
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		–	4 724
Övriga fordringar	12	29 237	25 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	266 650	252 103
Summa kortfristiga fordringar		295 887	281 973
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	550 000	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 619 150	1 204 630
Summa kassa och bank		1 619 150	1 204 630
Summa omsättningstillgångar		2 465 037	1 786 603
SUMMA TILLGÅNGAR		84 806 278	84 749 664

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 332 590	15 332 590
Fond för yttre underhåll		4 259 905	3 991 958
Summa bundet eget kapital		<u>19 592 495</u>	<u>19 324 548</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 886 903	3 728 858
Årets resultat		482 878	425 991
Summa fritt eget kapital		<u>4 369 782</u>	<u>4 154 849</u>
Summa eget kapital		<u>23 962 276</u>	<u>23 479 398</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	<u>57 928 107</u>	<u>59 213 615</u>
Summa långfristiga skulder		<u>57 928 107</u>	<u>59 213 615</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	17	1 224 028	889 080
Leverantörsskulder		625 355	413 150
Övriga skulder	18	16 901	31 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>1 049 610</u>	<u>723 007</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>2 915 894</u>	<u>2 056 651</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>84 806 278</u>	<u>84 749 664</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>81 224 000</u>	<u>81 224 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>81 224 000</u>	<u>81 224 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter 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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 366 475	8 356 961
Hyror, lokaler	21 600	17 100
	<u>8 388 075</u>	<u>8 374 061</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	253 440	42 240
Intäkter föreningslokal, gym etc	80 850	87 180
Återvunna fordringar	—	2 111
Inkassointäkter	2 340	3 480
	<u>336 630</u>	<u>135 011</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	238 706	233 714
Underhåll	794 054	410 897
Fastighetsavgift	159 104	155 776
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	357 319	357 319
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening	1 561 324	1 681 753
Försäkringspremier	155 435	144 635
Kabel- och digital-TV	134 720	133 124
Fastighetsskötsel	28 449	25 236
Återbäring från Riksbyggen	- 4 400	- 3 500
Städning gemensamma utrymmen	202 244	234 694
Hissbesiktning / service	67 608	55 265
Förbrukningsmateriel / -inventarier	58 989	12 496
Vatten	290 231	273 277
El	305 889	380 460
Sophantering och återvinning	110 856	105 624
	<u>4 460 528</u>	<u>4 200 770</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode förvaltning	238 366	227 076
IT-kostnader	253 475	46 813
Juridiska kostnader	4 725	5 103
Arvode, yrkesrevisorer	22 375	22 875
Övriga förvaltningskostnader	19 496	22 942
Kreditupplysningar	1 350	5 176

	2015-12-31	2014-12-31
Telefon	17 794	17 349
Medlems- och föreningsavgifter	6 400	6 400
Köpta tjänster, utöver avtal Riksbyggen	5 000	–
Konsultarvoden	11 359	15 723
Bankkostnader	750	–
	<u>581 090</u>	<u>369 457</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetskötare	439 630	215 732
Fast styrelsearvode	54 570	48 440
Sammanträdesarvoden	23 800	30 400
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Ersättning från arbetsförmedlingen	- 157 170	–
Summa	<u>365 830</u>	<u>299 572</u>
Sociala kostnader	142 328	100 678
(varav pensionskostnader)	<u>1 869</u>	<u>1 768</u>
	<u>508 158</u>	<u>400 250</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	600 000	600 000
Tvättstugeutrustning	11 548	11 548
Maskiner och inventarier	10 272	10 272
	<u>621 820</u>	<u>621 820</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	42	874
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	646
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 755	8 648
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	344	2 060
Övriga ränteintäkter	211	173
	<u>3 352</u>	<u>12 401</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	2 079 471	2 502 721
Övriga finansiella kostnader	–	6 352
	<u>2 079 471</u>	<u>2 509 073</u>

Not 9 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	127 706 585	127 706 585
Anslutningsavgifter	180 437	180 437
	<u>127 887 022</u>	<u>127 887 022</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>127 887 022</u>	<u>127 887 022</u>

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 941 087	-10 341 087
Anslutningsavgifter	- 180 437	- 180 437
	<u>-11 121 524</u>	<u>-10 521 524</u>
Nedskrivning vid rekonstruktion	-33 976 200	-33 976 200
Årets avskrivning byggnader	- 600 000	- 600 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-45 697 724</u>	<u>-45 097 724</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>82 189 298</u>	<u>82 789 298</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>82 200 000</u>	<u>82 200 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>82 200 000</u>	<u>82 200 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<u>63 000 000</u>	<u>63 000 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	151 630	151 630
Tvättstugeutrustning	115 477	115 477
	<u>267 107</u>	<u>267 107</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>267 107</u>	<u>267 107</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 131 085	- 120 813
Tvättstugeutrustning	- 31 259	- 19 711
Inventarier och verktyg	-	-
	<u>- 162 344</u>	<u>- 140 524</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 11 548	- 11 548
Inventarier och verktyg	- 10 272	- 10 272
	<u>- 21 820</u>	<u>- 21 820</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 184 164</u>	<u>- 162 344</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>82 943</u>	<u>104 763</u>

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Insats i SBC	5 000	5 000
128 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	64 000	64 000
	<u>69 000</u>	<u>69 000</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	10 824	14 152
Skattekonto	18 413	10 994
	<u>29 237</u>	<u>25 146</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	286	123
Förutbetalda försäkringspremier	167 316	155 435
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 448	33 680
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	62 865	62 865
Övriga förutbetalda kostnader	1 735	–
	<u>266 650</u>	<u>252 103</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		550 000			300 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	90 dagar	550 000	0,25	2016-01-18	
					<u>300 000</u>
					550 000

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	2 500	718
Bankmedel	268 671	196 628
Förvaltningskonto i Swedbank	1 347 979	1 007 283
	<u>1 619 150</u>	<u>1 204 630</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	522 603	14 809 987	3 991 958	3 728 858	425 991
Disposition enl. årsstämmobeslut				425 991	- 425 991
Reservering underhållsfond			1 062 000	-1 062 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 794 054	794 054	
Årets resultat					482 878
Vid årets slut	522 603	14 809 987	4 259 905	3 886 903	482 878

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 482 878 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 214 932 kr.

2015-12-31 2014-12-31

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	59 152 135	60 102 695
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 224 028	- 889 080
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	57 928 107	59 213 615

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya/avsl lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB *)	1,50%	2020-09-18		27 443 110	137 500	27 305 610
SBAB BANK AB	1,96%	2019-09-13	12 705 900			12 705 900
STADSHYPOTEK AB *)	4,02%	2015-10-30	27 671 170	-27 443 110	228 060	0
STADSHYPOTEK AB	4,02%	2016-01-30	12 065 625		292 500	11 773 125
STADSHYPOTEK AB	4,79%	2016-10-30	7 660 000		292 500	7 367 500
			60 102 695	0	950 560	59 152 135

*) Lån hos Stadshypotek flyttades till SBAB vid omsättningsdagen.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 224 028 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder

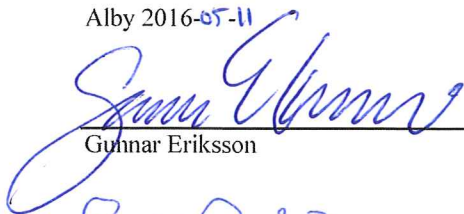
Depositionsavgifter	- 600	- 450
Skuld sociala avgifter och skatter	17 501	31 863
	16 901	31 413

u

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	48 303	36 448
Upplupna räntekostnader	197 083	234 721
Upplupna drift- och underhållskostnader	–	28 587
Upplupna elkostnader	29 847	35 858
Upplupna revisionsarvoden	23 500	24 000
Upplupna styrelsearvoden	51 477	–
Upplupna kostnader för städning	15 525	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	683 875	363 393
	<u>1 049 610</u>	<u>723 007</u>


Alby 2016-05-11



Gunnar Eriksson



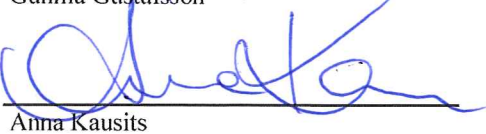
Fikret Güler



Gunilla Gustafsson



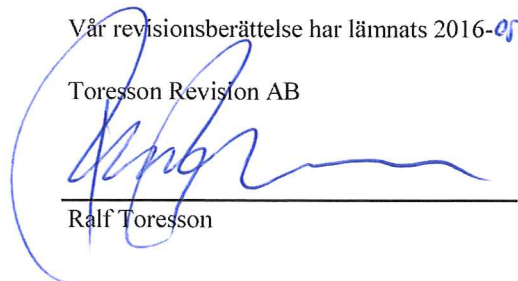
Borislav Trivunovic



Anna Kausits

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-17

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 2015.

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 föreningens ställning per den 31 december 2015 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 2015.

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 17/5 2016

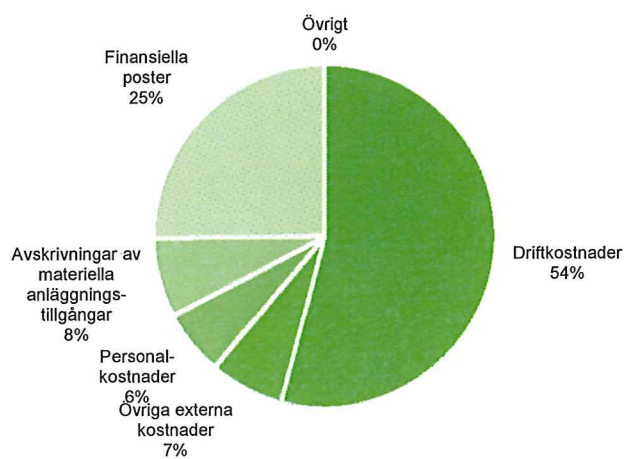

Ralf Toresson
Toresson Revision


Anders Stenström

Nyckeltal

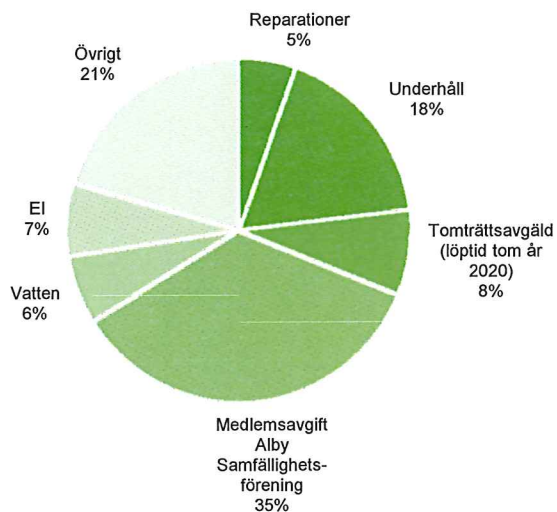
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	4 460 528	4 200 770
Övriga externa kostnader	581 090	369 457
Personalkostnader	508 158	400 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	621 820	621 820
Finansiella poster	2 070 231	2 490 784
Summa kostnader	8 241 827	8 083 081



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	238 706	233 714
Underhåll	794 054	410 897
Fastighetsavgift	159 104	155 776
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	357 319	357 319
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening	1 561 324	1 681 753
Försäkringspremier	155 435	144 635
Kabel- och digital-TV	134 720	133 124
Fastighetsskötsel	28 449	25 236
Återbäring från Riksbyggen	- 4 400	- 3 500
Städning gemensamma utrymmen	202 244	234 694
Hissbesiktning / service	67 608	55 265
Förbrukningsmateriel / -inventarier	58 989	12 496
Vatten	290 231	273 277
El	305 889	380 460
Sophantering och återvinning	110 856	105 624
Summa driftkostnader	4 460 528	4 200 770



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	10292	10292
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	23	23
Underhåll	77	40
Fastighetsavgift	15	15
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	35	35
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening	152	163
Försäkringspremier	15	14
Kabel- och digital-TV	13	13
Fastighetsskötsel	3	2
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	20	23
Hissbesiktning / service	7	5
Förbrukningsmateriel / -inventarier	6	1
Vatten	28	27
El	30	37
Sophantering och återvinning	11	10
Summa driftkostnader	433	408

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. Borgens-förbindelse 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 bostadsrättshavarnas 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.

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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, fastighetservice 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