

# Årsredovisning

RB BRF ALBYHUS NR 3  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 716419-9502

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



## Medlemsvinsten 2016

RB BRF ALBYHUS NR 3 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 4 300 kronor i återbäring samt 5 888 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF ALBYHUS NR 3  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Botkyrka kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 33 040 990 kr.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Rotemannen 9 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 128 lägenheter. 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 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 85 600 000 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	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Alis Städ & Fastighetservice	Städning
Kone	Hisservice
Inspecta	Hissbesiktning
Vattenfall AB	El
SRV Återvinning AB	Sophantering
Com Hem AB	Kabel-TV
Bysmeden Lås AB	Nycklar / lås
Telia	Porttelefoner
Tele2	Mobiltelefoni
Bredbandsbolaget	Bredband

Föreningen är en del av **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 2016-05-30 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Borislav Trivunovic	Ordförande	Stämman	2018
Fikret Güler	Vice ordförande	Stämman	2017
Gunilla Gustafsson	Sekreterare	Stämman	2017
Jan Svensson	Ledamot	Stämman	2018
Marie Åström	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Anders Chrigström		Stämman	2017
Gunnar Eriksson		Stämman	2017
Nasrin Amanali		Stämman	2017
Pedro Madan Valdes		Stämman	2017
Leif Nilsson		Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Anders Stenström		Stämman
Toresson Revision AB	Extern revisor	Stämman

**Revisorssuppleanter**

Anita Eriksson		Stämman
Toresson Revision AB	Extern revisor	Stämman

**Valberedning**

Zaher Mirza		Stämman
Dorrit Söderholm		Stämman
Ismail Okur		Stämman

**Studieorganisations**

Nasrin Amanali

Styrelsen

**Vicevärd**

Zaher Mirza

Styrelsen

**Väsentliga händelser under 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 2016 uppgick i genomsnitt till 812 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 199 tkr och planerat underhåll för 1 753 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i maj 2016 och visar på ett underhållsbehov på 748 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).**

	År
Installation porttelefon och passersystem	2014
Stamspolning	2014
Byte papptak	2014
OVK-kontroll inkl ventilationsuppdatering	2015
Hissar mm	2015
Tvättstugeutrustning	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen, tvättstugeutrustning, entrépartier	402
Installationer, renov hissar, stamspolning, låssystem	1 314
Huskropp utvändigt	20
Markytor	17

Planerat underhåll	År
Hissar	2017
Byte takpannor och fotrännor	2017
Byte termostatventiler	2017
Byte lysrörsarmaturer	2017
Invändig renovering	2018

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 149 personer.

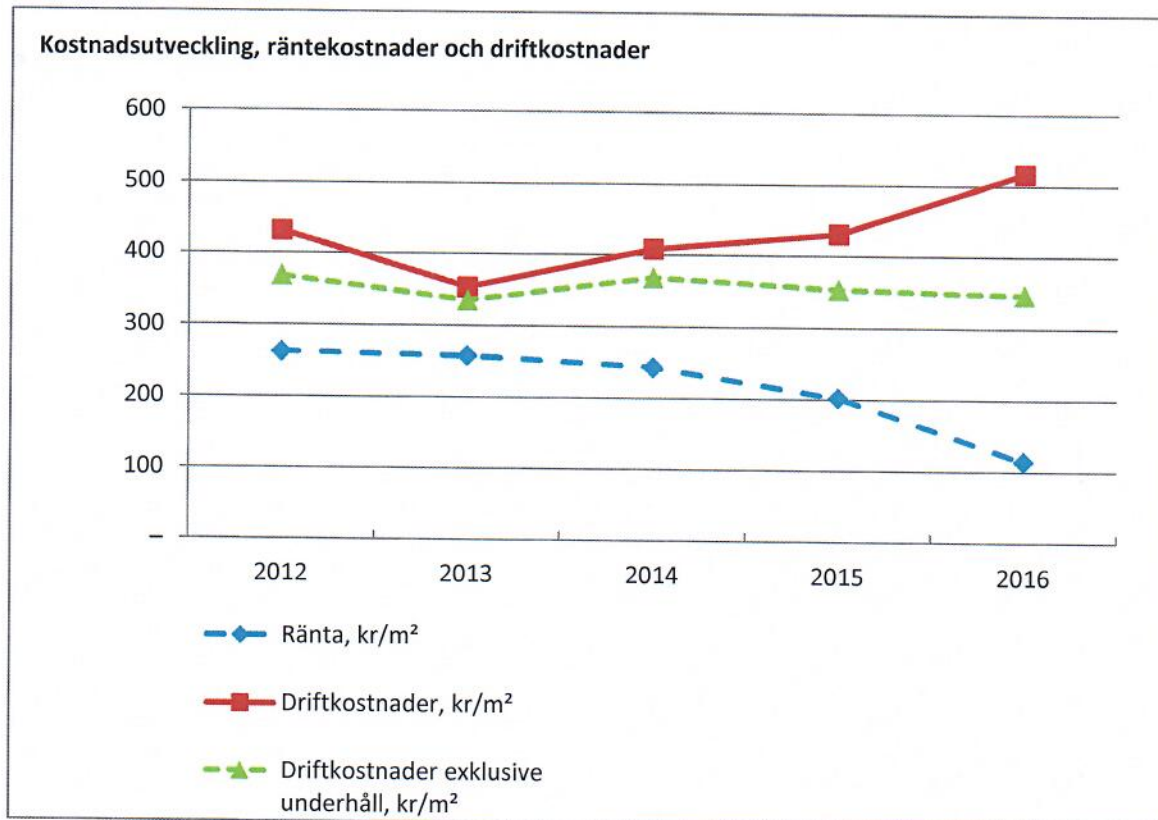
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 151 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Handwritten initials: "A" and "B" in blue ink.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	8 377	8 388	8 374	8 213	8 154
Resultat efter finansiella poster	55	483	426	588	- 117
Årets resultat	55	483	426	588	- 117
Resultat exklusive avskrivningar	677	1 105	1 048	1 219	520
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 385	43	- 14	174	170
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	103	103	103	102	34
Balansomslutning	83 601	84 806	84 750	85 652	86 179
Soliditet	29%	28%	28%	27%	26%
Likviditet	132%	85%	87%	78%	82%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	812	813	812	797	791
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	517	431	408	353	431
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	347	353	368	336	369
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	114	202	244	258	263
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	347	414	388	325	241
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 651	5 748	5 840	5 947	6 061

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse-avgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	522 603	14 809 987	4 259 905	3 886 903	482 878
Disp. enl. årsstämmobeslut				482 878	- 482 878
Reservering underhållsfond			1 062 000	-1 062 000	
Ianspråktagande av uh-fond			-1 752 518	1 752 518	
Årets resultat					55 312
Vid årets slut	522 603	14 809 987	3 569 387	5 060 300	55 312

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 369 782
Årets resultat före fondförändring	55 312
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 062 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 752 518
Summa överskott	<u>5 115 612</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	5 115 612
----------------------------	-----------

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

u  
A

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	8 377 116	8 388 075
Övriga rörelseintäkter	3	374 643	336 630
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>8 751 759</b>	<b>8 724 705</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-5 323 852	-4 432 079
Övriga externa kostnader	5	- 651 201	- 609 539
Personalkostnader	6	- 929 153	- 508 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 621 821	- 621 820
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 526 026</b>	<b>-6 171 596</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 225 733</b>	<b>2 553 109</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Utdelning andelar Intresseföreningen		5 888	5 888
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	844	3 352
Räntekostnader för fastighetslån		-1 177 153	-2 079 471
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 170 421</b>	<b>-2 070 231</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>55 312</b>	<b>482 878</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>55 312</b>	<b>482 878</b>

W  
B



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	9	81 589 298	82 189 298
Inventarier, verktyg och installationer	10	61 122	82 943
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 650 420</b>	<b>82 272 241</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	69 000	69 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 000</b>	<b>69 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 719 420</b>	<b>82 341 241</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 095	–
Övriga fordringar	12	21 462	29 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	266 481	266 650
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>290 038</b>	<b>295 887</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		–	550 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>550 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	1 591 209	1 619 150
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 591 209</b>	<b>1 619 150</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 881 247</b>	<b>2 465 037</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>83 600 667</b>	<b>84 806 278</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 332 590	15 332 590
Underhållsfond		3 569 387	4 259 905
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 901 977</b>	<b>19 592 495</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 060 300	3 886 903
Årets resultat		55 312	482 878
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 115 612</b>	<b>4 369 782</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 017 589</b>	<b>23 962 276</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	58 154 635	57 928 107
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 154 635</b>	<b>57 928 107</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	–	1 224 028
Leverantörsskulder		325 317	625 355
Övriga skulder	16	195 114	16 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	908 012	1 049 610
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 428 443</b>	<b>2 915 894</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>83 600 667</b>	<b>84 806 278</b>

W  
A

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
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.

2016-12-31      2015-12-31

### Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	8 361 816	8 366 475
Hyror, lokaler	19 300	21 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 4 000	–
	<u>8 377 116</u>	<u>8 388 075</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	253 440	253 440
Intäkter föreningslokal, gym mm	116 150	80 850
Inkassointäkter	1 080	2 340
Övriga rörelseintäkter	3 973	–
	<u>374 643</u>	<u>336 630</u>

### Not 4 Driftkostnader

Reparationer	198 916	238 706
Underhåll	1 752 518	794 054
Fastighetsavgift	162 304	159 104
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening, inkl tomträttsavgäld	1 918 644	1 918 643
Försäkringspremier	167 316	155 435
Kabel- och digital-TV	137 792	134 720
Återbäring från Riksbyggen	- 4 300	- 4 400
Städning gemensamma utrymmen	252 200	202 244
Obligatoriska besiktningar	5 361	67 608
Bevakningskostnader	23 894	–
Förbrukningsmateriel	29 475	58 989
Vatten	241 537	290 231
El	308 303	305 889
Sophantering och återvinning	129 892	110 856
	<u>5 323 852</u>	<u>4 432 079</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	286 111	278 174
IT-kostnader	253 409	253 475
Juridiska kostnader	1 575	4 725
Arvode, yrkesrevisorer	22 825	22 375
Övriga förvaltningskostnader	29 769	19 496
Kreditupplysningar	1 125	1 350
Telefon	19 768	17 794
Medlems- och föreningsavgifter	6 400	6 400
Köpta tjänster, utöver avtal Riksbyggen	28 594	5 000
Bankkostnader	1 625	750
	<u>651 201</u>	<u>609 539</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	532 704	439 630
Personalomkostnader fastighetsskötare	5 000	–
Uttagsskatt (2015 och 2016)	310 089	–
Fast styrelsearvode	81 914	54 570
Sammanträdesarvoden	4 200	23 800
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Ersättning från arbetsförmedlingen	- 200 501	- 157 170
Summa	<u>738 406</u>	<u>365 830</u>
Sociala kostnader	190 747	142 328
(varav pensionskostnader)	<u>1 808</u>	<u>1 869</u>
	<u>929 153</u>	<u>508 158</u>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	600 000	600 000
Tvättstugeutrustning	11 548	11 548
Maskiner och inventarier	10 273	10 272
	<u>621 821</u>	<u>621 820</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från bank	–	42
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	308	2 755
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	344
Övriga ränteintäkter	440	211
	<u>844</u>	<u>3 352</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 55 312 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 745 830 kr.

**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>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 541 087	-10 941 087
Anslutningsavgifter	- 180 437	- 180 437
	<u>-11 721 524</u>	<u>-11 121 524</u>
Avyttringar och utrangeringar		
Årets avskrivning byggnader	-33 976 200	-33 976 200
	<u>- 600 000</u>	<u>- 600 000</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-46 297 724</u>	<u>-45 697 724</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>81 589 298</u>	<u>82 189 298</u>
Taxeringsvärden		
bostäder		
	<u>85 600 000</u>	<u>82 200 000</u>
Totalt taxeringsvärde	85 600 000	82 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>65 000 000</i>	<i>63 000 000</i>

**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>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 141 357	- 131 085
Tvättstugeutrustning	- 42 807	- 31 259
	<u>- 184 164</u>	<u>- 162 344</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 11 548	- 11 548
Inventarier och verktyg	- 10 273	- 10 272
	<u>- 21 821</u>	<u>- 21 820</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	<u>- 205 985</u>	<u>- 184 164</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>61 122</u>	<u>82 943</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>

**Not 12 Övriga fordringar**

Skattefordringar	7 624	10 824
Skattekonto	13 838	18 413
	<u>21 462</u>	<u>29 237</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	–	286
Förutbetalda försäkringspremier	168 554	167 316
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 062	34 448
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	62 865	62 865
Övriga förutbetalda kostnader	–	1 735
	<u>266 481</u>	<u>266 650</u>

**Not 14 Kassa och bank**

Handkassa	1 851	2 500
Bankmedel	387 671	268 671
Förvaltningskonto i Swedbank	1 201 687	1 347 979
	<u>1 591 209</u>	<u>1 619 150</u>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	58 154 635	59 152 135
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	–	-1 224 028
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>58 154 635</u>	<u>57 928 107</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya/avsl lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,80%	2017-10-30		7 075 000		7 075 000
SBAB BANK AB	1,50%	2020-09-18	27 305 610		412 500	26 893 110
SBAB BANK AB	1,73%	2021-02-19		11 700 000	219 375	11 480 625
SBAB BANK AB	1,96%	2019-09-13	12 705 900			12 705 900
STADSHYPOTEK AB *)	1,50%	2016-10-30	7 367 500	-7 075 000	292 500	0
STADSHYPOTEK AB *)	4,02%	2016-01-30	11 773 125	-11 700 000	73 125	0
			<b>59 152 135</b>		<b>997 500</b>	<b>58 154 635</b>

\*) Lånen hos Stadshypotek flyttades till SBAB vid omsättningsdagarna.

Föreningens lån är amorteringsfria fr o m 2016-12-01 t o m omsättningsdagarna för de olika lånen. Detta har gjorts för att föreningen ska ha likviditet att kunna utföra det underhåll som finns upptaget i underhållsplanen.

**Not 16 Övriga skulder**

Depositionsavgifter	1 700	- 600
Skuld för moms/uttagskatt	174 108	–
Skuld sociala avgifter och skatter	19 306	17 501
	<u>195 114</u>	<u>16 901</u>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	76 981	48 303
Upplupna räntekostnader	20 753	197 083
Upplupna elkostnader	30 285	29 847
Upplupna revisionsarvoden	23 450	23 500
Upplupna styrelsearvoden	56 387	51 477
Upplupna kostnader för städning	20 750	15 525
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 062	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	660 345	683 875
	<u>908 012</u>	<u>1 049 610</u>

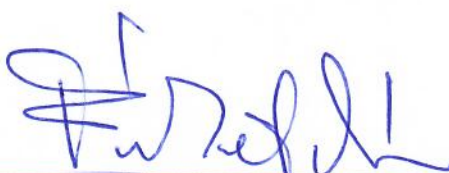
**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser***Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	81 224 000	81 224 000
Summa ställda panter	<u>81 224 000</u>	<u>81 224 000</u>

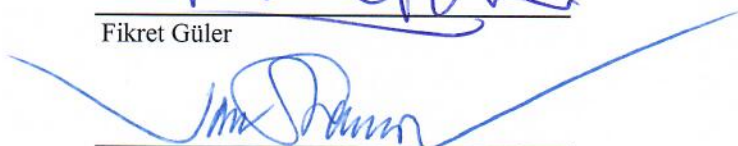
0-  
A

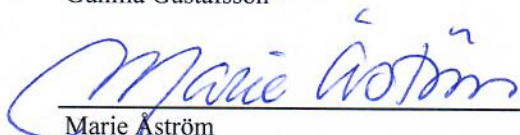
Alby 2017-03-20

  
Borislav Trivunovic

  
Fikret Güler

  
Gunilla Gustafsson

  
Jan Svensson

  
Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-09

Toresson Revision AB

  
Ralf Toresson

  
Anders Stenström  
Revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Albyhus nr 3 för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2016 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Albyhus nr 3 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorers ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

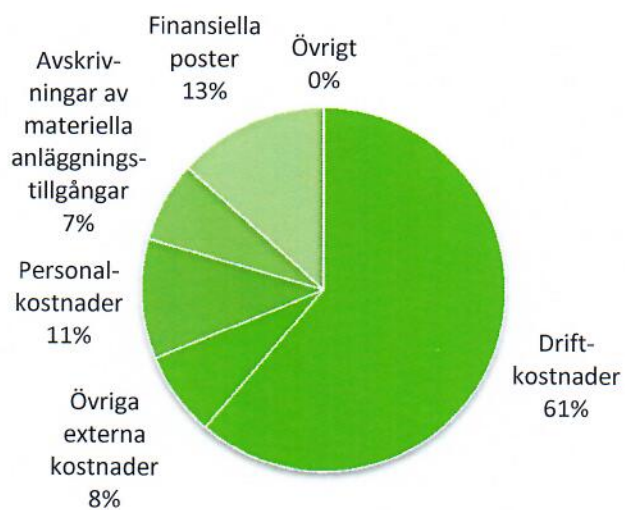
Stockholm den 9/5 2017

  
Ralf Toresson  
Toresson Revision AB

  
Anders Stenström

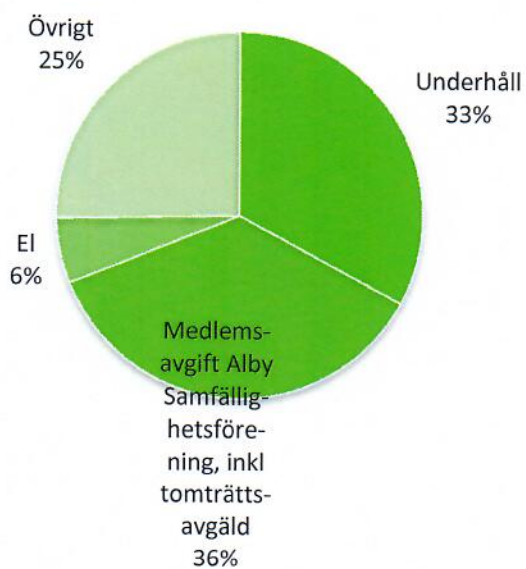
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	5 323 852	4 432 079
Övriga externa kostnader	651 201	609 539
Personalkostnader	929 153	508 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	621 821	621 820
Finansiella poster	1 170 421	2 070 231
<b>Summa kostnader</b>	<b>8 696 447</b>	<b>8 241 827</b>



## Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	198 916	238 706
Underhåll	1 752 518	794 054
Fastighetsavgift	162 304	159 104
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening, inkl tomträttsavgäld	1 918 644	1 918 643
Försäkringspremier	167 316	155 435
Kabel- och digital-TV	137 792	134 720
Återbäring från Riksbyggen	- 4 300	- 4 400
Städning gemensamma utrymmen	252 200	202 244
Obligatoriska besiktningar	5 361	67 608
Bevakningskostnader	23 894	0
Förbrukningsmateriel	29 475	58 989
Vatten	241 537	290 231
El	308 303	305 889
Sophantering och återvinning	129 892	110 856
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 323 852</b>	<b>4 432 079</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	10292	10292
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	19	23
Underhåll	170	77
Fastighetsavgift	16	15
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening, inkl tomträttsavgäld	186	186
Försäkringspremier	16	15
Kabel- och digital-TV	13	13
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	25	20
Obligatoriska besiktningar	1	7
Bevakningskostnader	2	0
Förbrukningsmateriel	3	6
Vatten	23	28
El	30	30
Sophantering och återvinning	13	11
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>517</b>	<b>431</b>