

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Albyhus nr 3  
Org nr: 716419-9502





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Albyhus nr 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 102% till 293%.

I resultatet ingår avskrivningar med 650 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 136 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam försäkring.

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

Fastigheten är upplåten 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 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
3	55	24	40	6	128

### Dessutom tillkommer:

Lokaler
2

Total bostadsarea	10 292 m <sup>2</sup>
Total tomtarea	4 355 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	85 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	85 600 000 kr

✓ 

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 avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Städning	Ecocars08
Hisservice	Kone
Hissbesiktning	Inspecta
El	Vattenfall AB
Sophantering	SRV Återvinning AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Nycklar / lås	Bysmeden Lås AB
Porttelefoner	Telia
Mobiltelefoni	Tele2
Bredband	Telenor AB
Kameraövervakning	Telemission

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.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 290 627 och planerat underhåll för 153 426. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2018-06-26 och visar på ett underhållsbehov på ca 553 tkr per år de närmsta 10 åren.

0 8

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Installation porttelefon och passersystem	2014
Stamspolning	2014, 2016
Byte papptak	2014
OVK-kontroll inkl ventilationsuppdatering	2015
Hissar, renovering, modernisering	2015, 2016
Tvättstugeutrustning	2015, 2016
Entrépartier	2016
Låssystem	2016
Tvättstugeutrustning	2017
Hissar och armaturer	2017

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Underhållsspolning, belysning lokal mm	102
Målning balkonger mm, ståldörr	51

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Byte takpannor och fotrännor	2019
Byte termostatventiler	2019
Invändig renovering	2019

d

AS

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Borislav Trivunovic	Ordförande	2020
Gunilla Gustafsson	Sekreterare	2019
Fikret Güler	Vice ordförande	2019
Jan Svensson	Ledamot	2020
Marie Åström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Gunnar Eriksson	Suppleant	2019
Nasrin Amanali	Suppleant	2019
Zehra Yesilgül	Suppleant	2019
Wasim Bahader	Suppleant	2019
Leif Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anders Stenström	Förtroendevald revisor	2019
Ralf Toresson	Extern revisor	2019
Carina Toresson	Extern revisor	2019

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anders Chrigström	2019

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Zaher Mizra, sammankallande	2019
Ulla Jungarve	2019
Ismail Okur	2019
Maria Jara de Corina	2019

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 149 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 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 2018 uppgick i genomsnitt till 812 kr/m<sup>2</sup>/år.

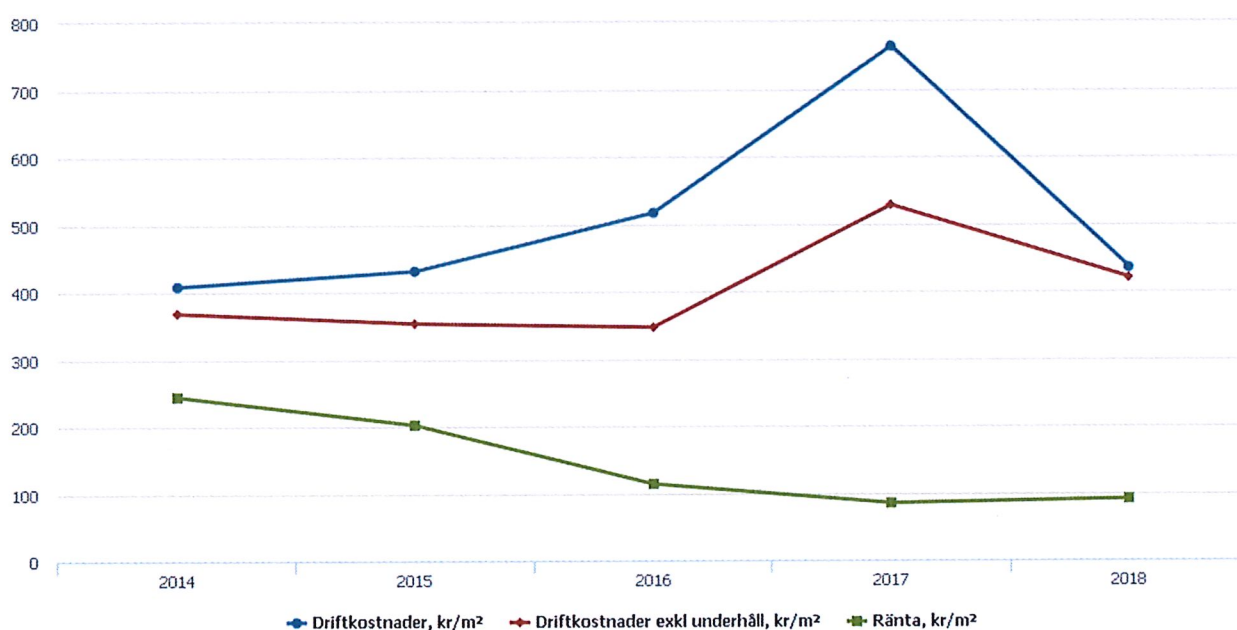
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	8 376	8 363	8 377	8 388	8 374
Resultat efter finansiella poster	1 486	-988	55	483	426
Soliditet %	29	28	29	28	28
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	435	764	517	431	408
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	420	528	347	353	368
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	91	85	114	202	244



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 809 987	522 603	2 194 311	6 490 687	-987 776
Disposition enl. årsstämmobeslut				-987 776	987 776
Reservering underhållsfond			1 051 000	-1 051 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-153 426	153 426	
Årets resultat					1 485 926
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 809 987</b>	<b>522 603</b>	<b>3 091 885</b>	<b>4 605 337</b>	<b>1 485 926</b>

U B

# Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	5 502 911
Årets resultat	1 485 926
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 051 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	153 426
<b>Summa</b>	<b>6 091 263</b>
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>6 091 263</b>

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

d

AS

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 376 216	8 363 369
Övriga rörelseintäkter	Not 3	299 852	1 219 238
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 676 068</b>	<b>9 582 607</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 479 300	-7 889 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-699 329	-688 315
Personalkostnader	Not 6	-437 873	-507 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-649 574	-611 548
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 266 076</b>	<b>-9 696 640</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 409 992</b>	<b>-114 033</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i Intresseföreningen		6 144	5 888
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 926	916
Räntekostnader		-932 136	-880 548
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-924 066</b>	<b>-873 744</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 485 926</b>	<b>-987 776</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 485 926</b>	<b>-987 776</b>

d s

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	80 389 298	80 989 298
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	49 574
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 389 298</b>	<b>81 038 872</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Andra långfristiga fordringar	Not 12	64 000	64 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 000</b>	<b>69 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 458 298</b>	<b>81 107 872</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3 026	69 366
Övriga fordringar	Not 14	54 842	62 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	270 330	360 657
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>328 198</b>	<b>492 207</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 938 777	1 515 158
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 938 777</b>	<b>1 515 158</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 266 975</b>	<b>2 007 365</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>83 725 273</b>	<b>83 115 237</b>

d AS



# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	15 332 590	15 332 590	
Fond för yttre underhåll	3 091 885	2 194 311	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>18 424 475</b>	<b>17 526 901</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 605 337	6 490 687	
Årets resultat	1 485 926	-987 776	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 091 263</b>	<b>5 502 911</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 515 738</b>	<b>23 029 812</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	58 094 304	58 123 409
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 094 304</b>	<b>58 123 409</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	34 666	25 000
Leverantörsskulder		246 412	868 526
Skatteskulder		1 208	0
Övriga skulder	Not 18	13 218	279 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	819 727	789 354
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 115 231</b>	<b>1 962 016</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>83 725 273</b>	<b>83 115 237</b>

d

AS

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	600 000 kr årligen
Tvättstugeutrustning	Linjär	Resterande avskrivs helt 2018

Mark är inte föremål för avskrivningar.

d 28

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 361 816	8 361 669
Hyror, lokaler	26 400	28 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 000	-26 400
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 376 216</b>	<b>8 363 369</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	253 440	253 435
Övriga lokalintäkter	21 700	66 441
Övriga ersättningar, pantförskrivnings-, överlåtelseintäkter	10 251	19 264
Fakturerade kostnader	2 700	1 080
Övriga rörelseintäkter	11 761	55 403
Försäkringsersättningar	0	823 615
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>299 852</b>	<b>1 219 238</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-153 426	-2 437 075
Reparationer	-290 627	-1 270 237
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-171 136	-168 320
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening, inkl tomträtsavgäld	-1 918 644	-1 918 644
Försäkringspremier	-190 222	-168 554
Kabel- och digital-TV	-142 497	-140 264
Återbäring från Riksbyggen	4 375	4 500
Serviceavtal kamera	-14 065	-8 439
Obligatoriska besiktningar	-11 028	-6 432
Bevakningskostnader	-18 239	-15 907
Snö- och halkbekämpning	-7 436	0
Förbrukningsinventarier	-70 620	-176 047
Vatten	-264 672	-249 162
Fastighetsel	-287 281	-288 615
Sophantering och återvinning	-161 311	-147 198
Fastighets- och trädgårdsskötsel samt städning gemensamma utrymmen	-782 470	-899 344
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 479 300</b>	<b>-7 889 739</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode	-299 861	-291 713
IT-kostnader	-254 093	-253 322
Arvode, yrkesrevisor	-25 269	-22 925
Övriga förvaltningskostnader	-9 695	-15 990
Kreditupplysningar	-4 275	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 057	-19 264
Telefon	-34 967	-30 296
Medlems- och föreningsavgifter	-6 400	-6 400
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-51 161	-47 280
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-699 329</b>	<b>-688 315</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-215 017	-243 091
Uttagsskatt	0	-82 566
Styrelsearvoden	-50 000	-79 700
Sammanträdesarvoden	-49 600	-7 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-5 000
Pensionskostnader	-9 806	-6 542
Övriga personalkostnader	0	41 004
Sociala kostnader	-98 451	-123 642
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-437 873</b>	<b>-507 037</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-600 000	-600 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-49 574	-11 548
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-649 574</b>	<b>-611 548</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 338	916
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	588	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 926</b>	<b>916</b>

d B

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	127 706 585	127 706 585
Anslutningsavgifter	180 437	180 437
	<b>127 887 022</b>	<b>127 887 022</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-33 976 200	-33 976 200
	<b>- 33 976 200</b>	<b>- 33 976 200</b>
	<b>93 910 822</b>	<b>93 910 822</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-12 741 087	-12 141 087
Anslutningsavgifter	-180 437	-180 437
	<b>- 12 921 524</b>	<b>- 12 321 524</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-600 000	-600 000
	<b>- 600 000</b>	<b>- 600 000</b>
	<b>- 13 521 524</b>	<b>- 12 921 524</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>		
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>80 389 298</b>	<b>80 989 298</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	80 389 298	80 989 298
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	85 600 000	85 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>85 600 000</b>	<b>85 600 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>65 000 000</i>	<i>65 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 600 000</i>	<i>20 600 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Tvättstugeutrustning	115 477	115 477
	<b>115 477</b>	<b>115 477</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>115 477</b>	<b>115 477</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Tvättstugeutrustning	-65 903	-54 355
	<b>- 65 903</b>	<b>- 54 355</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tvättstugeutrustning	-49 574	-11 548
	<b>- 49 574</b>	<b>- 11 548</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 49 574</b>	<b>- 65 903</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>49 574</b>

d 25



**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2018-12-31	2017-12-31
Insats i SBC	5 000	5 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
128 Garantikapitalbevis á 500 kr	64 000	64 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>64 000</b>	<b>64 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 226	18 066
Kundfordringar	800	51 300
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>3 026</b>	<b>69 366</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	0	1 608
Skattekonto	54 842	54 842
Andra kortfristiga fordringar	0	5 734
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>54 842</b>	<b>62 184</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	139 239	190 222
Förutbetalt förvaltningsarvode	73 738	71 948
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 398	35 622
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	20 955	62 865
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>270 330</b>	<b>360 657</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	188	2 871
Bankmedel	1 589 925	388 587
Transaktionskonto	1 348 664	1 123 700
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 938 777</b>	<b>1 515 158</b>

d 5

## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	58 128 970	58 148 409
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-34 666	-25 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>58 094 304</b>	<b>58 123 409</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,96%	2019-09-13	12 705 900,00	0,00	0,00	12 705 900,00
SBAB	0,65%	2019-10-30	7 068 774,00	0,00	26 181,00	7 042 593,00
SBAB	1,50%	2020-09-18	26 893 110,00	0,00	0,00	26 893 110,00
SBAB	1,73%	2021-02-19	11 480 625,00	0,00	0,00	11 480 625,00
<b>Summa</b>			<b>58 148 409,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26 181,00</b>	<b>58 122 228,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 34 666 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 138 664 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 57 955 640 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder	960	185 868
Mottagna depositioner	3 800	2 400
Skuld för moms/uttagsskatt	0	82 566
Skuld sociala avgifter och skatter	8 458	8 302
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>13 218</b>	<b>279 136</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	39 546	33 584
Upplupna räntekostnader	184 131	0
Upplupna revisionsarvoden	24 750	23 500
Upplupna styrelsearvoden	61 406	57 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 462	10 799
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	386 432	663 671
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>819 727</b>	<b>789 354</b>

## Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	81 224 000	81 244 000

## Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**

Stockholm 13 mars 2019

Ort och datum



Borislav Trivunovic



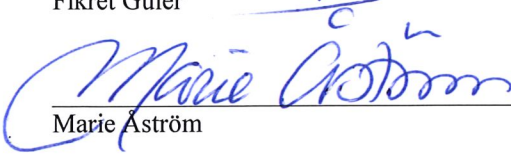
Gunilla Gustafsson



Fikret Güler



Jan Svensson




Marie Åström

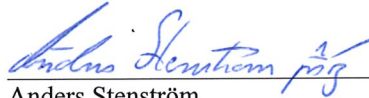
Vår revisionsberättelse har lämnats

14/5-2019

Toresson Revision AB



Carina Toresson  
Extern revisor



Anders Stenström  
Förtroendevald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF 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 2018.

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 2018 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 eventuella 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 2018 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.

d

### **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.

### **Revisorns 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 14 maj 2019



Carina Toresson  
Toresson Revision AB



Anders Stenström



---

# 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.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

