

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Albyhus nr 3  
Org nr: 716419-9502



## **Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar**

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Albyhus nr 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 351% till 404%.

I resultatet ingår avskrivningar med 600 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 347 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.

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 gällde oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-03-31 med en årlig avgäld på 357 319 kr. Fr o m 2020-04-01 är den årliga avgälden 532 004 kr i 10 års tid.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Summa
1 rum och kök	3	
2 rum och kök	55	
3 rum och kök	24	
4 rum och kök	40	
5 rum och kök	6	128

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2

Total tomtarea	4 355 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	10 292 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	104 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	104 200 000 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	Telemision
Störningsjour	Svenska Störningsjouren
Takbesiktning	Nordic Takvård AB

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 294 tkr och planerat underhåll för 843 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2019-06-26 och visar på ett underhållsbehov på ca 700 tkr per år de närmaste 9 åren.

d 

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
Underhållsspolning, belysning lokal	2018
Målning balkonger mm, ståldörr	2018
Underhållsspolning	2019
Installation IMD, individuell elmätning	2019
Låsbyte	2019
Tak, fasader, balkonger, ståldörr	2019

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen, byte tvättmaskin	57 876
Installationer, rens, spolning alla ledningar	127 896
Huskropp utvändigt, takarbeten, byte dörrautomatik	657 450

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Byte termostatventiler	2021-2022
Invändig renovering	2021

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>
Jan Svensson	Ordförande	2022
Gunilla Gustafsson	Sekreterare	2021
Fikret Güler	Vice ordförande	2021
Gunnar Eriksson	Ledamot	2022
Marie Åström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Chrigström	Suppleant	2021
Patricia Hedberg	Suppleant	2021
Wasim Bahader	Suppleant	2021
Zehra Yesilgül	Suppleant	2021
Eva Zettervall	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Toresson Revision AB	Extern revisor	2021
Anders Stenström	Förtroendevald revisor	2021

<b>Revisorssuppleant</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Quadar Ghulam	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Zaher Mirza, sammankallande	2021
Ismail Ocur	2021
Maria Jara De Corina	2021

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 150 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2020-04-01 då den höjdes med 3,2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 832 kr/m<sup>2</sup>/år.

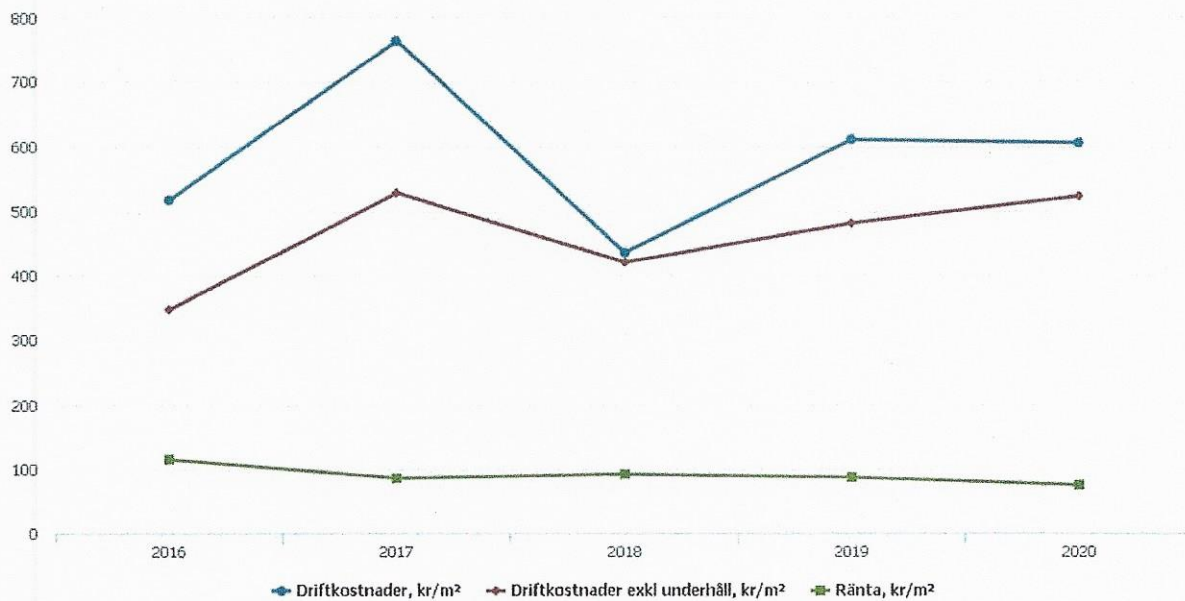
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

U AS

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 061	8 376	8 376	8 363	8 377
Resultat efter finansiella poster	747	-64	1 486	-988	55
Soliditet %	30	29	29	28	29
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	605	610	435	764	517
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	523	481	420	528	347
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	74	86	91	85	114



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

U AB



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 809 987	522 603	2 796 965	6 386 183	-64 423
Disposition enl. årsstämmobeslut				-64 423	64 423
Reservering underhållsfond			1 067 000	-1 067 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-843 223	843 223	
Årets resultat					746 980
Vid årets slut	14 809 987	522 603	3 020 742	6 097 983	746 980

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 321 760
Årets resultat	746 980
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 067 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	843 223
<b>Summa</b>	<b>6 844 962</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>6 844 962</b>
--	------------------

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

U S

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 061 185	8 376 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	336 136	472 415
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 397 321</b>	<b>8 848 631</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 225 221	-6 273 553
Övriga externa kostnader	Not 5	-739 351	-753 228
Personalkostnader	Not 6	-335 240	-416 193
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-599 951	-599 951
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 899 764</b>	<b>-8 042 925</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 497 557</b>	<b>805 706</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i Intresseföreningen		0	6 144
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 481	8 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-757 058	-884 399
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-750 577</b>	<b>-870 129</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>746 980</b>	<b>-64 423</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>746 980</b>	<b>-64 423</b>

d A

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	79 189 396	79 789 347
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 189 396</b>	<b>79 789 347</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	5 000	5 000
Andra långfristiga fordringar	Not 10	64 000	64 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 000</b>	<b>69 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>79 258 396</b>	<b>79 858 347</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	9 445	11 625
Övriga fordringar	Not 12	60 402	54 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	316 616	286 859
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>386 463</b>	<b>353 326</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	4 892 022	3 362 001
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 892 022</b>	<b>3 362 001</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 278 485</b>	<b>3 715 327</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>84 536 881</b>	<b>83 573 674</b>

U A

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<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		3 020 743	2 796 965
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 353 333</b>	<b>18 129 555</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 097 982	6 386 183
Årets resultat		746 980	-64 423
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 844 962</b>	<b>6 321 760</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 198 295</b>	<b>24 451 315</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	39 599 010	58 063 490
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 599 010</b>	<b>58 063 490</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 464 180	30 390
Leverantörsskulder		171 709	237 145
Skatteskulder		12 984	6 328
Övriga skulder	Not 16	67 321	10 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 023 382	774 072
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 739 575</b>	<b>1 058 869</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>84 536 881</b>	<b>83 573 674</b>

✓

# 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	ca 600 000 kr årligen

Mark är inte föremål för avskrivningar.

U

△

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 562 264	8 361 816
Hyror, lokaler	26 400	26 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 000	-12 000
Elavgifter	484 521	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 061 185</b>	<b>8 376 216</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	253 440	253 440
Övriga lokalintäkter	18 500	29 200
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	25 666	23 217
Fakturerade kostnader	1 800	1 980
Övriga rörelseintäkter	36 730	164 578
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>336 136</b>	<b>472 415</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-843 223	-1 321 920
Reparationer	-294 086	-536 040
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-182 912	-176 256
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening, inkl tomträttsavgäld	-2 014 572	-1 918 644
Försäkringspremier	-153 162	-139 239
Kabel- och digital-TV	-149 201	-145 609
Radondetektorer	0	-18 000
Återbäring från Riksbyggen	0	3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-32 135
Serviceavtal, kamera	-11 253	-11 253
Obligatoriska besiktningar	-5 475	0
Bevakningskostnader	-19 611	-14 333
Förbrukningsinventarier, bl a terrassmarkiser	-49 358	-42 060
Vatten	-291 851	-270 479
Fastighetsel	-916 176	-416 960
Sophantering och återvinning	-167 466	-164 832
Fastighets- och trädgårdsskötsel samt städning gemensamma utrymmen	-1 126 877	-1 069 593
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 225 221</b>	<b>-6 273 553</b>

d AS

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-314 467	-307 397
IT-kostnader	-254 801	-253 160
Arvode, yrkesrevisor	-24 169	-23 869
Övriga förvaltningskostnader	-10 061	-7 911
Kreditupplysningar	-4 275	-3 150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 780	-24 885
Telefon	-32 349	-30 483
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 096
Medlems- och föreningsavgifter	-6 400	-6 400
Köpta tjänster, IMD individuell el-mätning	-34 091	0
Konsultarvoden	0	-31 250
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-32 409	-61 078
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-739 351</b>	<b>-753 228</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-173 092	-212 447
Styrelsearvoden	-53 250	-50 150
Sammanträdesarvoden	-43 050	-49 850
Pensionskostnader	-7 664	-9 909
Övriga personalkostnader	-3 340	-5 940
Sociala kostnader	-54 844	-87 897
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-335 240</b>	<b>-416 193</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-599 951	-599 951
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-599 951</b>	<b>-599 951</b>

0 AS

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<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>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>93 910 822</b>	<b>93 910 822</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-13 941 038	-13 341 087
Anslutningsavgifter	-180 437	-180 437
	<b>-14 121 475</b>	<b>-13 521 524</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-599 951	-599 951
	<b>-599 951</b>	<b>-599 951</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 721 426</b>	<b>-14 121 475</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>79 189 396</b>	<b>79 789 347</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	79 189 396	79 789 347
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	104 200 000	104 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>104 200 000</b>	<b>104 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>81 000 000</i>	<i>81 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 200 000</i>	<i>23 200 000</i>

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-12-31	2019-12-31
Insats i SBC	5 000	5 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
128 Garantikapitalbevis à 500 kr	64 000	64 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>64 000</b>	<b>64 000</b>

05



**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 945	10 625
Kundfordringar	1 500	1 000
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>9 445</b>	<b>11 625</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	60 402	54 842
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>60 402</b>	<b>54 842</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	165 415	153 162
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	75 443
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 988	37 299
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	20 955	20 955
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 258	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>316 616</b>	<b>286 859</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	3 817	1 269
Bankmedel, SBAB	2 015 708	2 509 478
Bankmedel, Skandia	387 671	387 671
Transaktionskonto	2 484 827	463 583
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 892 022</b>	<b>3 362 001</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	58 063 190	58 093 880
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 381	-30 390
Kortfristig del av inteckningslån	-18 431 799	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>39 599 010</b>	<b>58 063 490</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,80%	2021-11-01	7 014 245,00	0,00	30 690,00	6 983 555,00
SBAB	1,73%	2021-02-19	11 480 625,00	0,00	0,00	11 480 625,00
SBAB	1,01%	2024-10-11	12 705 900,00	0,00	0,00	12 705 900,00
SBAB	0,92%	2025-08-15	26 893 110,00	0,00	0,00	26 893 110,00
<b>Summa</b>			<b>58 093 880,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30 690,00</b>	<b>58 063 190,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 32 381 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 18 431 799 kr (två st lån) till betalning under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas som kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Detta på grund av RevU-18

#### Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	2 400	2 400
Skuld för moms	56 410	0
Skuld sociala avgifter och skatter	8 511	8 534
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>67 321</b>	<b>10 934</b>

#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	53 945	38 488
Upplupna räntekostnader	10 694	10 694
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 637	0
Upplupna elkostnader	83 281	42 608
Upplupna revisionsarvoden	24 750	24 600
Upplupna styrelsearvoden	56 568	57 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 924	9 187
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	748 583	590 695
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 023 382</b>	<b>774 072</b>

#### Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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.

DT

Styrelsens underskrifter

NORSBORG 2021-03-19

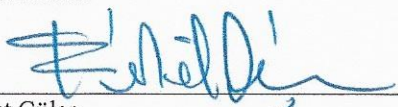
Ort och datum



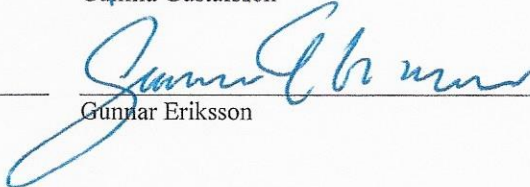
Jan Svensson




Gunilla Gustafsson



Fikret Güler



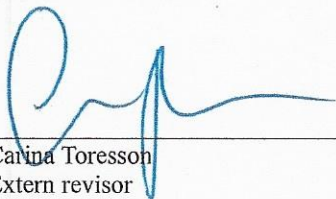
Gunnar Eriksson



Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats 6/5-2021

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 2020.

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 2020 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 2020 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.

VTS

### **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.

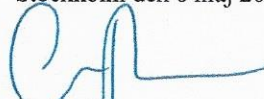
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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 6 maj 2021

  
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)

