

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Albyhus nr 3
Org nr: 716419-9502

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Albyhus nr 3 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-28.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 552 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 332 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.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	3	Antal lokaler	3
2 rum och kök	55		
3 rum och kök	24	Ytor	
4 rum och kök	40	Total tomtarea	4 355 m ²
5 rum och kök	6	Total bostadsarea	10 292 m ²

Årets taxeringsvärde	133 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	137 000 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Tomträtt

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Botkyrka kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2030-03-31 med en årlig avgäld på 532 004 kr. Tidigaste uppsägningdatum är 2050-04-01.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Samfällighet

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

Intresseförening

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 bl a följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
BNO fastighetsservice	Fastighetsskötsel
BNO fastighetsservice	Trädgårdsskötsel
BNO fastighetsservice	Städning
Elis Textil Service AB	Entrémattor
UTE Tak Stockholm AB	Takbesiktning
Entema AB	Tvättstugedservice
Kone AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Svenska Störningsjouren	Störningsjour
Botkyrka kommun	Vatten
Vattenfall	El
SRV Återvinning AB	Sophantering
Telenor Sverige AB	Bredband
Tele2 Sverige AB	Digital-tv
Tele2 Sverige AB	Mobiltelefoni
Hallon	Porttelefoner
Telemission	Kameraövervakning
Home Solutions	IMD (individuellt mätning el)



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 1 145 tkr och planerat underhåll för 44 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025 och visar ett årligt underhållsbehov om 403 tkr för de kommande 30 åren (planerat underhåll). Med hänsyn till ingående fondvärde uppgår den rekommenderade årliga fondavsättningen, baserat på underhållsplanen, till 207 tkr (20 kr/kvm).

Föreningen tillämpar komponentavskrivning. För att nyckeltalet sparande i flerårsöversikten ska vara jämförbart med föreningens långsiktiga underhållsbehov inkluderas även ersättningskomponenter i beräkningen.

Med inkluderande av både planerat underhåll och ersättningskomponenter uppgår det långsiktiga underhållsbehovet till 2 397 tkr per år (233 kr/kvm), beräknat som ett genomsnitt över tid (evig sikt).

Detta nyckeltal speglar föreningens långsiktiga sparbehov och används för att bedöma om avgiftsnivån och kostnadsnivån sammantaget är tillräckliga för att finansiera framtida underhåll och komponentbyten över tid. Den faktiska finansieringen av större åtgärder kan ske genom en kombination av sparande och upplåning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Installation porttelefon och passersystem; Byte takpapp	2014
Hissar, renovering, modernisering; Entrépartier; Låssystem	2015, 2016
Hissar och armaturer	2017
Målning balkonger mm, ståldörr	2018
Installation IMD, individuell elmätning; Låsbyte; Tak, fasader, balkonger, ståldörr	2019
Takarbeten, byte dörrautomatik	2020
Markiser; Byte takpapp	2021
Takmålning och byte dammlister fönster	2023
Stamspolning; Uppgraderat nödtelefon i hiss; Plåtning runt dörr (soprumsdörrar)	2024

Årets utförda underhåll (i kr)	Belopp
Beskrivning	
Takbyte*	13 000 000
Stamspolning	43 750

* Åtgärderna avser investeringar som aktiveras i redovisningen, såsom utbyte av komponenter eller nya anläggningar. Det innebär att kostnaderna inte redovisas som underhåll i resultaträkningen, utan fördelas över flera år genom avskrivningar.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Svensson	Ordförande	2026
Gunilla Gustafsson	Sekreterare	2027
Gunnar Eriksson	Vice ordförande	2026
George Gharibeh	Ledamot	2027
Anita Eriksson	Ledamot	2027
Marie Åström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ghulam Qadar	Suppleant	2026
Joanna Wozniak	Suppleant	2026
Maria Jara De Corina	Suppleant	2026
Nahrin Juliana Lahdou	Suppleant	2026
Sandra Ibrahim	Suppleant	2026
Ümmügülsüm Okur	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ronja Persson, Parameter Revision AB	Auktoriserad revisor	2026
Anders Stenström	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Wassim Bahader	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Zaher Mirza	Valberedare (sammankallande)	2026
Ferat Kursun	Valberedare	2026
Benny Stenström	Valberedare	2026

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2025 övergått till att redovisa enligt regelverket K3. Övergången innebär att föreningens byggnad delas upp i komponenter, såsom tak, fasad och fönster, och skrivs av utifrån respektive komponents bedömda nyttjandeperiod. Komponentindelningen har utgått från FAR:s vägledning *Komponentfördelning i bostadsrättsföreningar*.

Övergången har medfört förändrade principer för redovisning och avskrivning av föreningens byggnad, vilket har påverkat avskrivningarnas storlek jämfört med tidigare år. Förändringen har inte haft någon påverkan på föreningens likviditet under året

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 153 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 148 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10% från 1 januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 934 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 508	10 219	10 189	9 518	9 367
Resultat efter finansiella poster	-1 219	278	156	1 799	1 300
Soliditet %	30	34	34	32	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	96	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 013	983	982	917	904
Energikostnad kr/kvm**	126	127	173	96	88
Sparande kr/kvm	113	124	125	253	206
Skuldsättning kr/kvm	6 000	5 240	5 243	5 635	5 638
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 000	5 240	5 243	5 635	5 638
Räntekänslighet %	5,9	5,3	5,3	6,1	6,2

* *Tolkningen av vilka intäkter som ska redovisas som nettoomsättning har ändrats i enlighet med det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm. Jämförelsetalen har därför räknats om och omfattar nu även obligatoriska avgifter*

***Energikostnaden inkluderar inte värmekostnader då dessa debiteras via samfällighetsavgift.*

Föreningen har från och med räkenskapsåret 2025 tillämpat K3. Övergången har främst påverkat avskrivningarna genom komponentindelning av byggnaden, vilket påverkar nyckeltalet resultat efter finansiella poster och innebär att detta nyckeltal inte är fullt jämförbart med tidigare år. Övriga nyckeltal bedöms i huvudsak vara jämförbara över tiden.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår normalt vatten, värme och el. I detta fall sker värmeförsörjningen via samfällighet, vilket innebär att kostnaden ingår i samfällighetsavgiften. Detta påverkar jämförbarheten med föreningar som redovisar värme i egen verksamhet.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Under räkenskapsåret har bostadsrättsföreningen redovisat ett underskott om 1 219 tkr. Resultatet förklaras huvudsakligen av ökade räntekostnader samt avskrivningar kopplade till föreningens fastighet.

Det är viktigt att notera att avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet. Resultatet ger därför inte en fullständig bild av föreningens kassaflöde eller långsiktiga betalningsförmåga.

Sett över en längre period uppvisar föreningen en relativt stabil utveckling. Nettoomsättningen har ökat successivt och uppgick under året till 10 508 tkr. Sparandet uppgår till 113 kr/kvm (124 kr/kvm föregående år), vilket innebär en något lägre nivå än föregående år.

Föreningens skuldsättning per kvadratmeter uppgår till 6 000 kr/kvm (5 240 kr/kvm föregående år). Räntekänsligheten har ökat till 5,9 procent (5,3 procent föregående år), vilket innebär att föreningen är något mer känslig för förändringar i räntenivåer. Soliditeten har minskat något och uppgår till 30 procent (34 procent föregående år), men bedöms fortsatt vara på en acceptabel nivå.

Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen noggrant och arbetar aktivt med att anpassa avgiftsnivåer och kostnadsstruktur för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 809 987	522 603	5 902 806	7 218 201	285 415
Disposition enl. årsstämmobeslut				285 415	-285 415
Reservering underhållsfond			207 000	-207 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-43 750	43 750	
Årets resultat					-1 219 497
Vid årets slut	14 809 987	522 603	6 066 056	7 340 366	-1 219 497

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 503 616
Årets resultat	-1 219 497
Årets fondreservering enligt stadgarna	-207 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 750
Summa	6 120 870

Styrelsen föreslår
följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 120 870**

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	-1 219 497
Ianspråktagande av underhållsfond	43 750
Avsättning till underhållsfond	-207 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-1 382 747

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 508 309	10 219 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 100	60 419
Summa		10 516 409	10 279 763
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 299 087	-7 733 961
Övriga externa kostnader	Not 5	-591 675	-685 135
Personalkostnader	Not 6	-409 321	-407 123
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 551 598	-599 951
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-785 749	0
Summa rörelsekostnader		-10 637 431	-9 426 170
Rörelseresultat		-121 021	853 593
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 290	160 139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 140 765	-735 637
Summa finansiella poster		-1 098 476	-575 498
Resultat efter finansiella poster		-1 219 497	278 095
Skatter			
Övriga skatter	Not 9	0	7 320
Årets resultat		-1 219 497	285 415



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	87 455 753	76 789 592
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	66 666	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 522 419	76 789 592
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	5 000	5 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	64 000	64 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		69 000	69 000
Summa anläggningstillgångar		87 591 419	76 858 592
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 012	10 309
Övriga fordringar		62 895	69 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	496 439	452 630
Summa kortfristiga fordringar		568 346	532 226
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 870 590	6 982 224
Summa kassa och bank		4 870 590	6 982 224
Summa omsättningstillgångar		5 438 935	7 514 451
Summa tillgångar		93 030 354	84 373 042



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	15 332 590	15 332 590	
Fond för yttre underhåll	6 066 056	5 902 806	
Summa bundet eget kapital	21 398 646	21 235 396	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	7 340 366	7 218 201	
Årets resultat	-1 219 497	285 415	
Summa fritt eget kapital	6 120 870	7 503 616	
Summa eget kapital	27 519 515	28 739 012	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	11 480 625
Summa långfristiga skulder		0	11 480 625
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	61 757 064	42 448 189
Leverantörsskulder		1 015 549	389 395
Skatteskulder		19 406	12 598
Övriga skulder		462 629	4 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 256 190	1 299 134
Summa kortfristiga skulder		65 510 839	44 153 405
Summa eget kapital och skulder		93 030 354	84 373 042



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-121 021	853 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 551 598	599 951
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	785 749	
Förändring inkomstskatt		7 320
	2 216 327	1 460 864
Erhållen ränta	1 323	204 630
Erlagd ränta	-862 364	-705 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 355 285	960 351
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	4 847	-365 093
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 770 158	210 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 130 290	805 514
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-13 000 000	0
Investeringar i inventarier	-70 175	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 070 175	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-171 750	-29 000
Upptagna lån	8 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 828 250	-29 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 111 635	776 514
Likvida medel vid årets början	6 982 224	6 205 710
Likvida medel vid årets slut	4 870 590	6 982 224
Kassa och Bank BR	4 870 590	6 982 224

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Räkenskapsåret 2025 är första året K3 tillämpas och jämförelseåret har inte räknats om.

Med anledning av nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har redovisningen av nettoomsättning justerats. Intäkter som ingår i nyckeltalet redovisas från och med räkenskapsår som inleds efter 2024-12-31 som nettoomsättning, medan de tidigare redovisats som övriga intäkter. Jämförelseåret och flerårsöversikten har justerats i enlighet med detta.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad fasad	Linjär	100
Byggnad värme	Linjär	80
Byggnad fönster	Linjär	60
Byggnad elinstallationer; vatten & avlopp	Linjär	50
Byggnad balkonger	Linjär	45
Byggnad hiss, tak, tvättstuga	Linjär	40
Byggnad entrépartier	Linjär	35
Byggnad inre ytskikt	Linjär	30
Byggnad ventilation; dörrar	Linjär	25
Anslutningsavgifter	Linjär	10
Maskiner & tekniska anläggningar (tvättmaskin)	Linjär	10

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 612 696	9 155 148
Hyror, bostäder	10 800	10 800
Hyror, lokaler	26 400	26 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 000	-12 000
Elavgifter	557 767	712 202
IT avgifter	253 440	253 440
Lokalintäkter	16 350	37 450
Övriga avgifter	500	0
Pantförskrivnings- & överlåtelseavgifter samt avgifter för 2-handsuthyrning	36 369	35 904
Fakturerade kostnader	6 000	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	0
Summa nettoomsättning	10 508 309	10 219 344

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	8 100	13 697
Försäkringsersättningar	0	46 722
Summa övriga rörelseintäkter	8 100	60 419



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-43 750	-386 202
Reparationer	-1 145 217	-718 058
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-220 672	-208 640
Tomträttsavgäld	-532 004	-532 004
Samfällighetsavgifter	-1 446 839	-2 013 950
Försäkringspremier	-270 047	-259 661
Kabel- och digital-TV	-525 582	-518 921
Återbäring från Riksbyggen	1 200	400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-9 725
Serviceavtal	-32 610	-78 140
Obligatoriska besiktningar	-74 816	0
Bevakningskostnader	-42 586	-22 205
Snö- och halkbekämpning	-1 125	-4 886
Statuskontroll	-26 963	0
Förbrukningsinventarier	-34 535	-52 437
Fordons- och maskinkostnader	-600	0
Vatten	-432 245	-367 317
Fastighetsel	-864 751	-941 600
Sophantering och återvinning	-335 950	-274 241
Städning, Trädgård & halkbekämpning	-1 269 995	-1 346 373
Summa driftskostnader	-7 299 087	-7 733 961

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-354 051	-351 104
Resekostnader	-600	0
IT-kostnader	-39 408	0
Arvode, yrkesrevisor	-86 813	-61 250
Övriga förvaltningskostnader	-38 069	-8 038
Kreditupplysningar	-1 240	-3 198
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 740	-19 148
Representation	-3 633	0
Kontorsmateriel	-4 999	0
Telefon och porto	-33 466	-58 414
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-66	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 400	-6 400
Köpta tjänster	0	-58 753
Konsultarvoden	10 238	-52 481
Bankkostnader	-5 755	-6 133
Övriga externa kostnader	-674	-60 215
Summa övriga externa kostnader	-591 675	-685 135



Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-246 440	-253 938
Styrelsearvoden	-5 157	-50 000
Sammanträdesarvoden	-97 250	-40 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 530	-10 000
Övriga personalkostnader	-2 780	-12 198
Sociala kostnader	-46 164	-40 987
Summa personalkostnader	-409 321	-407 123

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 548 090	-599 951
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 509	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 551 598	-599 951

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-785 749	0
Summa övriga rörelsekostnader	-785 749	0

Not 9 Övriga skatter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Skatt på grund av ändrad taxering	0	7 320
Summa övriga skatter	0	7 320



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	93 730 385	127 706 585
Anslutningsavgifter	180 437	180 437
	93 910 822	127 887 022
Årets anskaffningar		
Byggnader	13 000 000	0
	13 000 000	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-959 096*	-33 976 200**
	-959 096	-33 976 200
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	105 951 726	93 910 822
<i>*Utrangering tak</i>		
<i>** Föregående års avyttring och utrangering av byggnader avser en historisk nedskrivning hänförlig till rekonstruktion. I samband med övergången till K3 har denna omklassificerats till en minskning av byggnadens anskaffningsvärde, då åtgärden bedöms vara hänförlig till anskaffningsvärdet.</i>		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 940 793	-16 340 842
Anslutningsavgifter	-180 437	-180 437
	-17 121 230	-16 521 279
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 548 090	-599 951
	-1 548 090	-599 951
Gjorda avskrivningar på årets avyttringar och utrangeringar		
Utrangering byggnader - gjord avskrivning	173 347	0
	173 347	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 495 973	-17 121 230
Restvärde enligt plan vid årets slut	87 455 753	76 789 592
Varav		
Byggnader	87 455 753	76 789 592
Taxeringsvärden		
Bostäder	133 200 000	137 000 000
Totalt taxeringsvärde	133 200 000	137 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>110 000 000</i>	<i>107 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 200 000</i>	<i>30 000 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	267 107	267 107
	267 107	267 107
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	70 175	0
	70 175	0
Avyttringar och utrangeringar		
Maskiner och inventarier	-267 107	0
	-267 107	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 175	267 107
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-267 107	-267 107
	-267 107	-267 107
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-3 509	0
	-3 509	0
Gjorda avskrivningar på årets avyttringar och utrangeringar		
Maskiner och inventarier	267 107	0
	267 107	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-3 509	-267 107
	-3 509	-267 107
Restvärde enligt plan vid årets slut	66 666	0
Varav		
Installationer	66 666	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Insats i SBC	5 000	5 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	5 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
128 st garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening Stockholm	64 000	64 000
Summa andra långfristiga fordringar	64 000	64 000



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	40 967	0
Förutbetalda försäkringspremier	310 554	270 047
Förutbetalda driftkostnader	6 816	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	94 729	89 610
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 373	81 221
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 752
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	496 439	452 630

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 665	0
Bankmedel, Swedbank	5 484	5 192
Bankmedel, SBAB	399 101	4 399 101
Transaktionskonto, Swedbank	4 463 340	2 577 931
Summa kassa och bank	4 870 590	6 982 224

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	61 757 064	53 928 814
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-823 750	-29 000
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 933 314	-42 419 189
Långfristig skuld vid årets slut	0	11 480 625

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,92%	2025-08-15	26 893 110,00	-26 893 110,00	0,00	0,00
SBAB	1,07%	2026-01-12	11 480 625,00	0,00	0,00	11 480 625,00
SBAB	2,80%	2026-11-03	2 849 179,00	0,00	21 750,00	2 827 429,00
SBAB	2,70%	2026-08-17	0,00	26 893 110,00	137 500,00	26 755 610,00
SBAB	2,74%	2026-10-01	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SBAB	2,74%	2026-07-01	0,00	5 000 000,00	12 500,00	4 987 500,00
SBAB	2,66%	2026-10-13	12 705 900,00	0,00	0,00	12 705 900,00
Summa			53 928 814,00	8 000 000,00	171 750,00	61 757 064,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 823 750 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av nästa års amortering på 823 750 kr avser 164 750 kr planenlig amortering år 2025. På grund av fel datum i betalfil skedde amortering först 2026-01-02. Årets amorteringar enligt plan är 336 500 kr. Under nästa räkenskapsår ska föreningen enligt plan amortera 659 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 60 933 314 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	40 440	38 000
Upplupna sociala avgifter	20 060	12 900
Upplupna räntekostnader	319 589	41 188
Upplupna driftskostnader	1 125	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	714 011	0
Upplupna elkostnader	99 375	108 380
Upplupna revisionsarvoden	61 500	35 000
Upplupna styrelsearvoden	43 097	41 040
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	479 170
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 929	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	919 064	543 456
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 256 190	1 299 134

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	81 244 000	81 244 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10% från 1 januari 2026.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-25

Stockholm, datum enligt digital signering

Jan Svensson

Gunilla Gustafsson

Gunnar Eriksson

George Gharibeh

Anita Eriksson

Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Parameter Revision AB

Ronja Persson
Auktoriserad revisor

Anders Stenström
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557579123683

Dokument

Årsredovisning Rbf Albyhus nr 3 (2025)

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2026-05-26 14:07:06 CEST (+0200) av Matthias Thorén (MT)

Färdigställt 2026-06-02 12:20:03 CEST (+0200)

Initierare

Matthias Thorén (MT)

Riksbyggen

matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Jan Svensson (JS)

ordf@albyhus3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN SVENSSON"

Signerade 2026-05-26 17:09:02 CEST (+0200)

Gunilla Gustafsson (GG1)

sekr@albyhus3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNILLA GUSTAFSSON"

Signerade 2026-05-27 08:46:43 CEST (+0200)

Gunnar Eriksson (GE)

gunnar.i.eriksson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR ERIKSSON"

Signerade 2026-05-26 14:19:33 CEST (+0200)

George Gharibeh (GG2)

ledamot1@albyhus3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "George Gharibeh"

Signerade 2026-05-26 16:26:58 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557579123683

Anita Eriksson (AE)
ledamot2@albyhus3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anita Maria Eriksson"
Signerade 2026-05-26 18:44:42 CEST (+0200)

Marie Åström (MÅ)
marie.astrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE LINNÉA ÅSTRÖM"
Signerade 2026-05-26 16:21:18 CEST (+0200)

Anders Stenström (AS)
domus@beregond.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS STENSTRÖM"
Signerade 2026-06-01 12:43:36 CEST (+0200)

Ronja Persson (RP)
ronja.persson@parameterrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ronja Kristina Persson"
Signerade 2026-06-02 12:20:03 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Albyhus nr 3
Org.nr. 716419-9502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Albyhus nr 3 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Brf Albyhus nr 3 för år 2025 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". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

Anders Stenström

Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS STENSTRÖM

Undertecknare

Serienummer: 05148871b7cce4[...]dff967af07b8e

IP: 78.82.xxx.xxx

2026-06-01 08:26:03 UTC



Ronja Kristina Persson

Undertecknare

Serienummer: fa0666a47856cf[...]fcee9f9778d67

IP: 4.223.xxx.xxx

2026-06-02 10:20:45 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Albyhus nr 3

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening 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

