

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Albyhus nr 1
Org nr: 716419-6110



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, fastighetservice 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Albyhus nr 1 har härmed upprättat
årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01
till 2024-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-05-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-04.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 1%.

Kommande verksamhetsår ska tre av föreningens lån villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 87% till 24%.

I resultatet ingår avskrivningar med 298 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -532 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Rotemannen 8 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns två byggnader med 88 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988-89. Fastighetens adress är Albyvägen 19-21 i Alby.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår Styrelseförsäkring och skadedjursavtal. 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. 2030-03-31 med en årlig avgäld på 363 248 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	38
3 rum och kök	18
4 rum och kök	26
5 rum och kök	4

Total tomtarea	2 707 m ²	Årets taxeringsvärde	88 000 000 kr
Total bostadsarea	7 047 m ²	Föregående års taxeringsvärde	88 000 000 kr



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 363 248 kr.

Försäkring

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

Samfällighet

Föreningen är en del av Albyhus Samfällighetsförening tillsammans med Riksbyggen Brf Albyhus nr 2 och Riksbyggen Brf Albyhus nr 3. Föreningens andel är 28,45%. Samfälligheten förvaltar en undercentral för värme, markytor, samt parkerings- och garageanläggningar 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 följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Maria Tabin	Städning gemensamma utrymmen
Svenska Störningsjouren	Störningsjour
Kone AB	Hissar
Vattenfall	El (nätägare)
Boo Energi	El (distributör)
Botkyrka Kommun	Vatten
Tele2 Sverige AB	Digital-tv
Botkyrka Stadsnät	Fiberoptik
Home Solutions	Mätleverantör IMD

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 415 tkr och planerat underhåll för 717 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Planen bedöms aktuell.

Föreningens underhållsplan daterad 2024-06-28 visar på ett underhållsbehov om 4 160 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 416 tkr (59 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 673 tkr (95 kr/m²).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takarbeten	2015
Stamspolning	2016
Hissbyte	2016
Golvbeläggning gemensamma utrymmen	2018
Installation IMD, Individuell elmätning	2018
Målning balkonger mm	2018
Tilläggsisolering	2019
Relining en lgh, install. fiber några lgh	2020
Borttagning träd, klippning buskar mm	2020
Markytor (stenplattor, gräsytor, buskar mm)	2021
Gemensamma utrymmen (golvpolerling, mangel mm)	2021
Renovering kontor inkl golvbyte	2023

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	454
Installationer	263

Planerat underhåll

	År
Stambyte	Inom 8 - 12 år



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Vald / utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mohamad Hasan Jabbar	Ordförande	Stämman / Styrelsen	2026
Monira Bahri	Sekreterare	Stämman / Styrelsen	2026
Susann Fredriksson	Vice ordförande	Stämman / Styrelsen	2025
Tavi Barzani	Ledamot	Stämman	2025
Elena Amoskina	Ledamot	Stämman	2026
Jan Gunnar Ahlgren	Ledamot	Stämman	2025
Tohir Hasanov	Ledamot	Riksbyggen	Avgick 2025-03-31
Marie Åström	Ledamot	Riksbyggen	Tillträde 2025-03-31

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Vald / utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Burcu Göker	Suppleant	Stämman	2025
Maria Mendoza Luque	Suppleant	Stämman	2025
Johan Brändström	Suppleant	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Vald / utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad	Stämman	2025
Karl Erik Valdemar	Förtroendevald	Stämman	2025

Valberedning	Uppdrag	Vald / utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hussein Pshtewan	Valberedare	Stämman	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft villkorsändringsdatum på två av föreningens lån. I samband med detta har nya räntevillkor trätt i kraft. De ändrade lånevillkoren har inneburit en förändring av föreningens räntekostnader, vilket bedöms vara en väsentlig händelse med påverkan på föreningens ekonomi. Föreningen följer utvecklingen noggrant och utvärderar löpande möjligheterna att säkerställa en långsiktigt hållbar finansiering.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 120 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 120 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 12,0 % från och med 2025-02-01. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 885 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 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

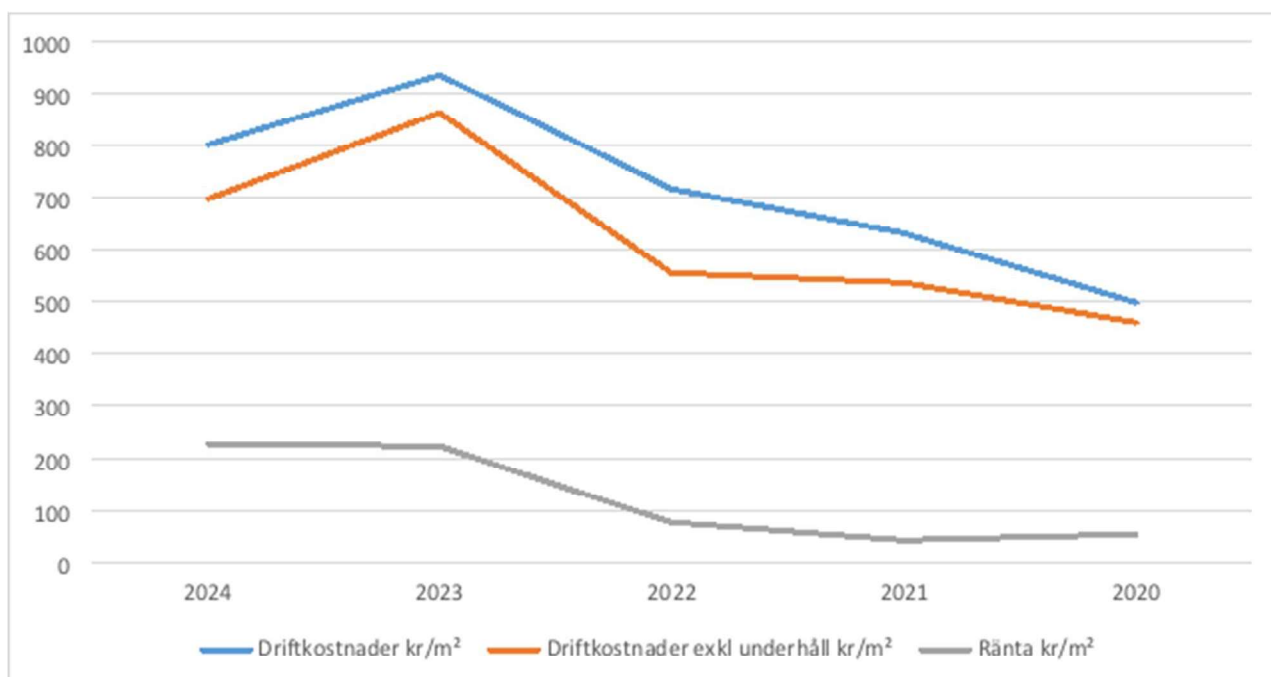
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 197	6 885	5 863	5 856	5 895
Rörelsens intäkter	7 479	8 133	5 864	5 910	6 097
Resultat efter finansiella poster*	-832	-1 085	-720	112	1 045
Resultat exkl avskrivningar	-532	-787	-417	419	1 351
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 205	-1 345	-957	-111	821
Balansomslutning	53 681	55 380	55 074	55 848	56 172
Årets kassaflöde	-1 380	1 138	-287	-738	-425
Soliditet %*	28	29	31	32	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	85	100	99	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 021	977	830	829	834
Driftkostnader kr/kvm	800	932	715	627	497
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	698	859	557	531	460
Energikostnad kr/kvm*	107	105	181	134	104
Reservering till underhållsfond kr/kvm	95	79	77	75	75
Sparande kr/kvm*	26	-38	99	155	229
Ränta kr/kvm	225	221	75	40	54
Skuldsättning kr/kvm*	5 295	5 353	5 162	5 224	5 354
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 295	5 353	5 162	5 224	5 354
Räntekänslighet %*	5,2	5,5	6,2	6,3	6,4

* obligatoriska nyckeltal



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 vatten, värme och el.

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:

Föreningens resultat för år 2024 är -830 tkr. I årets resultat ingår avskrivningar med 298 tkr, avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen redovisar ett negativt resultat exklusive avskrivningar främst beroende på fortsatt höga räntekostnader.

Föreningens kostnader för fastighetsskötsel har ökat kraftigt, ca 740 tkr.

För att vända den negativa trenden har styrelsen höjt avgifterna med 10% både januari och juli 2023 samt en kommande höjning om 12% från februari 2025.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 456 992	1 169 305	7 473 649	-1 084 955
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 084 955	1 084 955
Reservering underhållsfond		673 000	-673 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-716 875	716 875	
Årets resultat				-830 251
Vid årets slut	8 456 992	1 125 430	6 432 569	-830 251

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 388 693
Årets resultat	-830 251
Årets fondreservering enligt stadgarna	-673 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	716 875
Summa	5 602 318

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	5 602 318
--	------------------

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	-830 251
Ianspråktagande av underhållsfond	716 875
Avsättning till underhållsfond	-673 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-786 376

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 196 969	6 885 074
Övriga rörelseintäkter	Not 3	281 663	1 247 459
Summa rörelseintäkter		7 478 632	8 132 533
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 635 762	-6 572 560
Övriga externa kostnader	Not 5	-518 780	-433 974
Personalkostnader	Not 6	-275 778	-373 612
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-297 921	-297 921
Summa rörelsekostnader		-6 728 241	-7 678 067
Rörelseresultat		750 391	454 467
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	17 310
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		847	953
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 583 078	-1 557 685
Summa finansiella poster		-1 582 231	-1 539 422
Resultat efter finansiella poster		-831 840	-1 084 955
Skatter			
Övriga skatter	Not 8	1 589	0
Årets resultat		-830 251	-1 084 955



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	52 369 999	52 651 526
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	65 570	81 964
Summa materiella anläggningstillgångar		52 435 569	52 733 490
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	865 500	865 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		865 500	865 500
Summa anläggningstillgångar		53 301 069	53 598 990
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 703	1 092
Övriga fordringar	Not 12	37 167	73 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	44 364	33 900
Summa kortfristiga fordringar		88 234	108 966
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	291 702	1 671 908
Summa kassa och bank		291 702	1 671 908
Summa omsättningstillgångar		379 937	1 780 874
Summa tillgångar		53 681 006	55 379 864



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 456 992	8 456 992	
Fond för yttre underhåll	1 125 430	1 169 305	
Summa bundet eget kapital	9 582 422	9 626 297	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 432 568	7 473 649	
Årets resultat	-830 251	-1 084 955	
Summa fritt eget kapital	5 602 318	6 388 693	
Summa eget kapital	15 184 740	16 014 990	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 471 125	21 136 524
Summa långfristiga skulder		1 471 125	21 136 524
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	35 845 675	16 594 009
Leverantörsskulder		245 992	408 925
Skatteskulder	Not 16	13 981	11 962
Övriga skulder		19 096	19 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	900 397	1 194 045
Summa kortfristiga skulder		37 025 141	18 228 350
Summa eget kapital och skulder		53 681 006	55 379 864



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	750 391	454 467
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	297 921	297 921
Förändring inkomstskatt	1 589	
	1 049 901	752 388
Erhållen ränta	847	18 263
Erlagd ränta	-1 585 223	-1 783 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-534 475	-1 013 029
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	20 731	534 374
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-452 730	265 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-966 473	-212 841
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-413 733	-132 724
Upptagna lån	0	1 483 414
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-413 733	1 350 690
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 380 206	1 137 849
Likvida medel vid årets början	1 671 908	534 060
Likvida medel vid årets slut	291 702	1 671 908
Kassa och Bank BR	291 702	1 671 908



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	288
Ombyggnad cykelförråd till föreningslokal	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 240 132	5 956 482
Bränsleavgifter, bostäder	437 460	437 460
Elavgifter	519 377	491 132
Summa nettoomsättning	7 196 969	6 885 074

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 782	8 885
Erhållna statliga bidrag	0	202 484
Övriga rörelseintäkter	15 636	900
Försäkringsersättningar	259 245	1 035 190
Summa övriga rörelseintäkter	281 663	1 247 459

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-716 875	-516 500
Reparationer	-414 642	-187 616
Försäkringsskador (vatten)	0	-959 364
Försäkringsskador (brand)	0	-1 023 835
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-143 440	-141 421
Tomträttsavgäld	-363 248	-272 436
Samfällighetsavgifter	-1 316 076	-1 768 428
Försäkringspremier	-374 041	-312 776
Kabel- och digital-TV	-131 765	-125 400
Återbäring från Riksbyggen	400	3 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 449	-11 646
Serviceavtal	-54 629	-58 795
Obligatoriska besiktningar	-134 858	-4 523
Bevakningskostnader	-24 273	-13 626
Snö- och halkbekämpning	-142 500	0
Förbrukningsinventarier	-63 634	-47 094
Vatten	-253 819	-212 563
Fastighetsel	-498 759	-530 015
Sophantering och återvinning	-207 852	-185 954
Förvaltningsarvode drift	-787 302	-203 867
Summa driftskostnader	-5 635 762	-6 572 560



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-348 794	-336 841
IT-kostnader	-8 989	-7 789
Arvode, yrkesrevisorer	-44 750	-50 250
Övriga förvaltningskostnader	-76 508	-844
Kreditupplysningar	0	-5 166
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 078	-8 883
Medlems- och föreningsavgifter	-4 450	-2 225
Köpta tjänster	-20 640	-18 764
Bankkostnader	-3 572	-3 211
Summa övriga externa kostnader	-518 780	-433 974

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-152 827	-125 093
Sammanträdesarvoden	-41 155	-95 950
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 703	-91 872
Övriga kostnadsersättningar	-1 915	0
Sociala kostnader	-55 178	-60 697
Summa personalkostnader	-275 778	-373 612

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

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-281 527	-281 527
Avskrivning Installationer	-16 394	-16 394
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-297 921	-297 921

Not 8 Övriga skatter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Skatt på grund av ändrad taxering	1 589	0
Summa övriga skatter	1 589	0



Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	81 056 420	81 056 420
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	81 056 420	81 056 420
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-28 404 894	-28 123 366
	-28 404 894	-28 123 366
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-281 527	-281 527
	-281 527	-281 527
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 686 421	-28 404 893
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 369 999	52 651 526
Varav		
Byggnader	52 369 999	52 651 526
Taxeringsvärden		
Bostäder	88 000 000	88 000 000
Totalt taxeringsvärde	88 000 000	88 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>67 000 000</i>	<i>67 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 000 000</i>	<i>21 000 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner	84 745	84 745
Inventarier och verktyg	144 022	144 022
Installationer	327 872	327 872
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	556 639	556 639
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-84 746	-84 746
Inventarier och verktyg	-144 022	-144 022
Installationer	-245 908	-229 514
	-474 676	-458 282
Årets avskrivningar		
Installationer	-16 394	-16 394
	-16 394	-16 394
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-84 745	-84 745
Inventarier och verktyg	-144 022	-144 022
Installationer	-262 302	-245 908
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-491 069	-474 675
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 570	81 964
Varav		
Installationer	65 570	81 964

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	865 500	865 500
Summa andra långfristiga fordringar	865 500	865 500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 167	31 726
Andra kortfristiga fordringar	0	42 248
Summa övriga fordringar	37 167	73 974



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 101	32 941
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 263	959
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 364	33 900

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 888	1 830
Transaktionskonto	284 814	1 665 078
Summa kassa och bank	291 702	1 671 908

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	37 316 800	37 730 533
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-412 669	-412 619
Nästa års omsättning av lån	-35 433 006	-16 181 390
Långfristig skuld vid årets slut	1 471 125	21 136 524

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,26%	2024-07-09	3 428 469,00	-3 410 654,00	17 815,00	0,00
SBAB	3,49%	2025-03-20	13 119 940,00	0,00	330 000,00	12 789 940,00
SBAB	3,30%	2025-04-09	0,00	3 410 654,00	18 536,00	3 392 118,00
SBAB	4,26%	2025-05-19	11 596 289,00	0,00	0,00	11 596 289,00
SBAB	3,91%	2025-11-17	8 093 710,00	0,00	36 882,00	8 056 828,00
SBAB	3,98%	2028-05-19	1 492 125,00	0,00	10 500,00	1 481 625,00
Summa			37 730 533,00	0,00	413 733,00	37 316 800,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan har fyra av föreningens lån villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår). Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 16 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	0	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	143 440	141 421
Debiterad preliminärskatt	-129 459	-129 459
Summa skatteskulder	13 981	11 962



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	3 068	5 213
Upplupna driftskostnader	91 250	17 500
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 271	132 000
Upplupna elkostnader	70 203	73 248
Upplupna vattenavgifter	0	59 036
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	749	749
Upplupna revisionsarvoden	45 000	44 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	271 781	90 812
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	199 873
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	409 075	571 614
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	900 397	1 194 045

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	73 715 000	73 715 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Digital signering, se nedan

Mohamad Hasan Jabbar
Ordförande

Monira Bahri

Susann Fredriksson

Tavi Barzani

Elena Amoskina

Jan Gunnar Ahlgren

Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt, se nedan

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Karl Erik Valdemar
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Albyhus nr 1, org. nr 716419-6110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Albyhus nr 1 för år 2024.

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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, 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.

Revisorns 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 revisionsmed 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.

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 Bostadsrättsförening Albyhus nr 1 för år 2024 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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 vi 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 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Karl Erik Valdemar
Auktoriserad revisor

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).

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.

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.

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 skuldtyngd 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.

Riksbyggen Brf Albyhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Albyhus nr 1 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

