

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Albyhus nr 2
Org nr: 716419-9510



Dagordning § 59

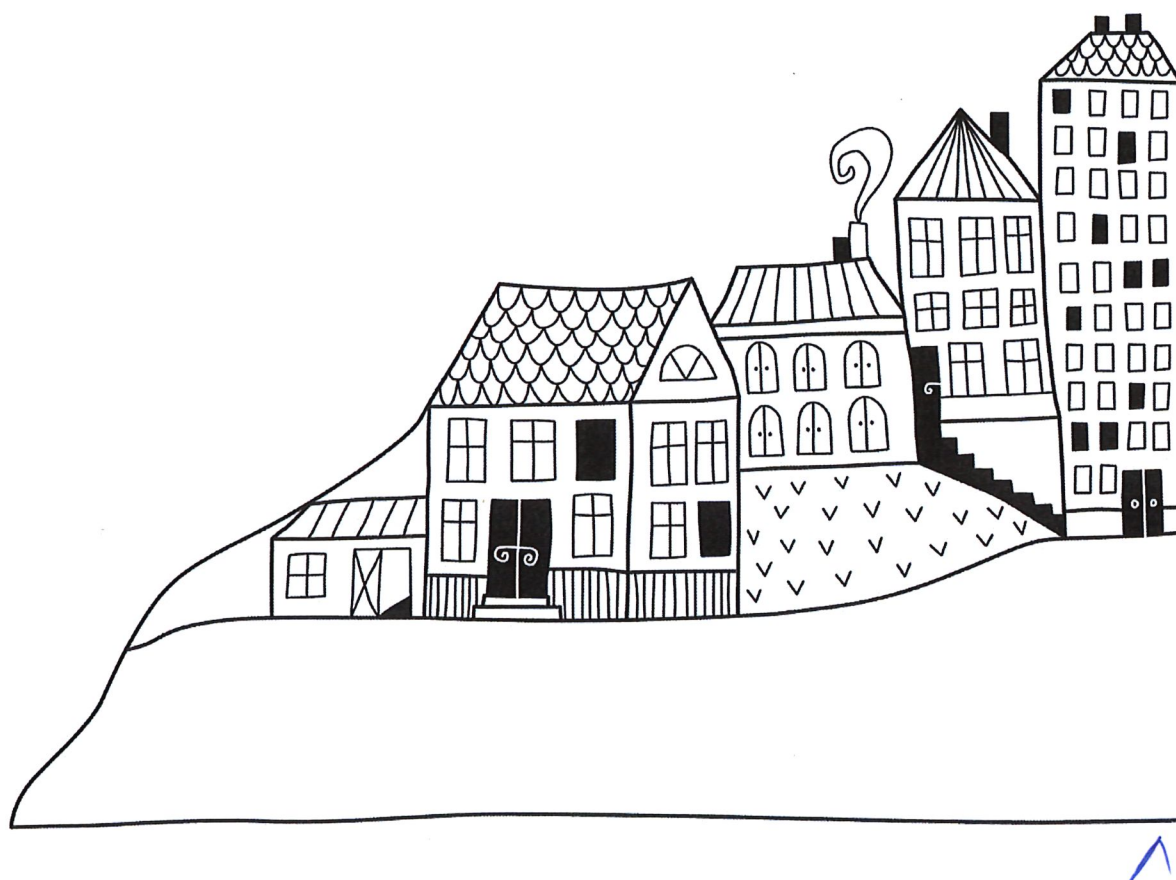
Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Albyhus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som ska villkorsändras, de klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 504 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 110 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Rotemannen 10 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns två byggnader med 83 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Albyvägen 15-17 i Alby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Botkyrka kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2030-03-31 med en årlig avgäld på 347 370 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Totalt
1 rum och kök	2	
2 rum och kök	35	
3 rum och kök	17	
4 rum och kök	25	
5 rum och kök	4	83
Total tomtarea		2 888 m ²
Total bostadsarea		6 738 m ²
Årets taxeringsvärde		68 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		68 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Städning av gemensamma utrymmen	Kornnattha Walther
Hissar	Kone AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Bredband	Telenor
Vatten	Botkyrka kommun
El	Vattenfall AB
Sophantering	SRV Återvinning AB

Föreningen är delaktig i Albyhus Samfällighetsförening tillsammans med Rb Brf Albyhus nr 1 och Rb Brf Albyhus nr 3. Föreningens andel är 28,23%. Samfälligheten förvaltar en undercentral för värme, markytor, parkeringsanläggningar samt en gemensamhetsanläggning enligt förrättningsbeslut.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 350 tkr och planerat underhåll för 726 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takarbeten	2015
Hissbyte	2016
Renovering föreningslokal	2017
Tvättutrustning, målning tvättstuga mm	2017-2019
Armaturer	2017
Dörrpartier	2017
Individuell mätutrustning el	2018
Målning balkonger	2018
Elarbeten	2019
Målning balkongdörrar, fönsterkarmar och -bleck balkonger, tilläggsisolering	2019
Byte golv i toaletter, städ- och torkrum	2020
Byte manglar	2020
Rörinspektioner, stamspolning samt elarbeten	2020
Ståldörrar	2020
Borttag träd, klippning buskar	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, golv, mattor, klinker	367 256
Installationer, elarbeten, armaturbyten	154 521
Huskropp utvändigt, dörrar, dörrstängare	55 944
Markytor, grillplats mm	148 500

Planerat underhåll

	År
Byte passersystem	2022
Markytor, grillplats	2022



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dick Backman	Ordförande	2022
Tone Kristiansson	Vice ordförande	2023
Håkan Walther	Sekreterare	2023
Markus Jonsson	Ledamot	2022
Lars-Johan Lindberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carlos Ingaruca Penaranda	Suppleant	2023
Kornnattha Walther	Suppleant	2022
Tomas Dahlgren	Suppleant	2022
Eva Zettervall	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, Torbjörn Larsson	Auktoriserad revisor	2022
Karin Kisling	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Backman	Sammanställande	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

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

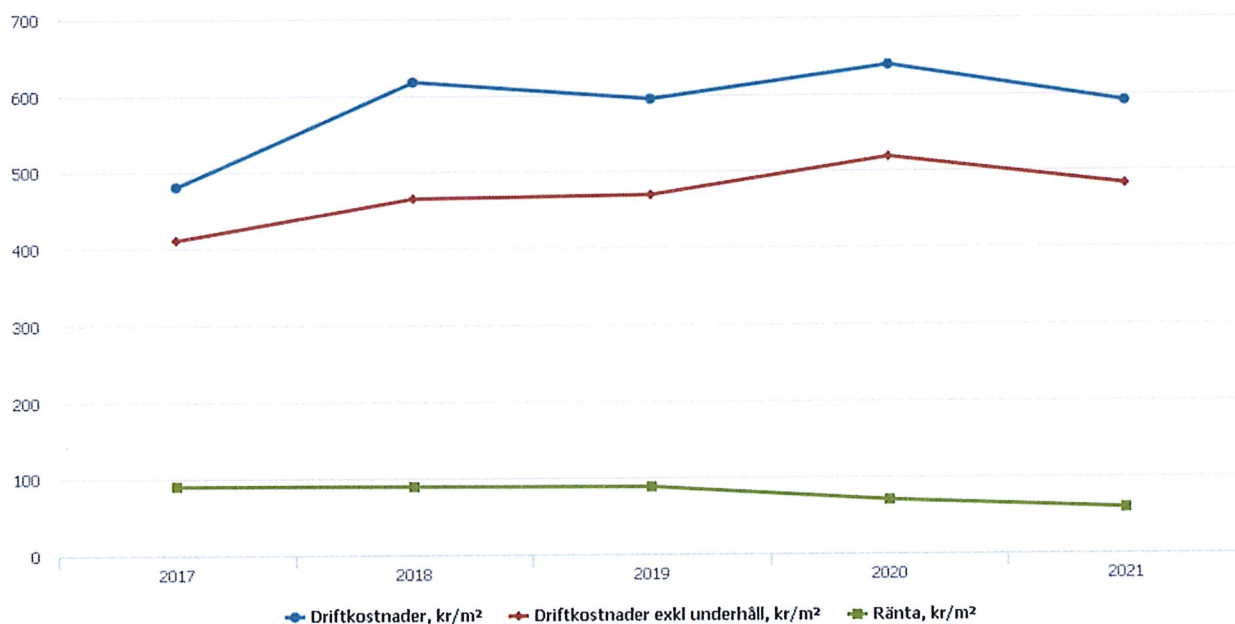
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 822 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 311	6 350	6 319	6 037	6 038
Resultat efter finansiella poster	606	381	343	156	1 153
Soliditet %	34	32	32	31	30
Driftkostnader, kr/m ²	590	638	594	617	481
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	482	518	469	465	411
Ränta, kr/m ²	59	70	88	89	90



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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 758 995	1 998 563	6 470 803	380 789
Disposition enl. årsstämmobeslut			380 789	-380 789
Reservering underhållsfond		1 144 000	-1 144 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-726 221	726 221	
Årets resultat				606 488
Vid årets slut	8 758 995	2 416 342	6 433 813	606 488

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 851 592
Årets resultat	606 488
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 144 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	726 221
Summa	7 040 300

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	7 040 300
--	------------------

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

✓

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 311 312	6 349 995
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 265	174 444
Summa rörelseintäkter		6 330 577	6 524 439
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 977 144	-4 296 117
Övriga externa kostnader	Not 5	-582 611	-612 620
Personalkostnader	Not 6	-287 820	-271 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-503 534	-503 541
Summa rörelsekostnader		-5 351 109	-5 684 186
Rörelseresultat		979 468	840 253
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen		11 952	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 112	15 012
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 044	-474 477
Summa finansiella poster		-372 980	-459 465
Resultat efter finansiella poster		606 488	380 789
Årets resultat		606 488	380 789

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	49 004 900	49 490 174
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	64 050	73 200
Summa materiella anläggningstillgångar		49 068 950	49 563 374
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	124 500	124 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 500	124 500
Summa anläggningstillgångar		49 193 450	49 696 984
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		91	1 089
Övriga fordringar	Not 11	30 591	69 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	314 966	182 283
Summa kortfristiga fordringar		345 648	252 835
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 663 456	4 315 389
Summa kassa och bank		4 663 456	4 315 389
Summa omsättningstillgångar		5 009 104	4 568 224
Summa tillgångar		54 202 553	54 265 209

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 758 995	8 758 995
Fond för yttre underhåll		2 416 342	1 998 563
Summa bundet eget kapital		11 175 337	10 757 558
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 433 812	6 470 803
Årets resultat		606 488	380 789
Summa fritt eget kapital		7 040 300	6 851 592
Summa eget kapital		18 215 637	17 609 150
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 151 320	21 862 802
Summa långfristiga skulder		13 151 320	21 862 802
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 975 302	13 758 603
Leverantörsskulder		138 308	300 408
Skatteskulder		9 623	7 133
Övriga skulder	Not 15	85 445	65 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	626 917	661 819
Summa kortfristiga skulder		22 835 596	14 793 257
Summa eget kapital och skulder		54 202 553	54 265 209

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Tvättstugeutrustning	Linjär	10
Trapphusbelysning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 535 708	5 535 708
Hyror, lokaler	9 344	8 878
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-1 000
Bränsleavgifter, bostäder	488 088	488 088
Elavgifter	279 372	318 321
Summa nettoomsättning	6 311 312	6 349 995

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	17 345	17 237
Fakturerade kostnader, inkasso	0	1 430
Övriga rörelseintäkter	1 920	4 241
Försäkringsersättningar	0	151 536
Summa övriga rörelseintäkter	19 265	174 444

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-726 221	-803 284
Reparationer	-349 858	-682 520
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 097	-118 607
Medlemsavgift Albyhus Samfällighetsförening, inkl tomträttsavgäldr	-1 312 824	-1 312 824
Försäkringspremier	-166 181	-144 469
Kabel- och digital-TV	-122 974	-127 611
Återbäring från Riksbyggen	3 200	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 219
Obligatoriska besiktningar	-18 414	-6 268
Bevakningskostnader	-10 529	-10 222
Förbrukningsinventarier	-77 142	-63 269
Vatten	-173 877	-182 381
Fastighetsel	-480 022	-483 056
Sophantering och återvinning	-142 496	-126 462
Städning gemensamma utrymmen	-278 708	-228 925
Summa driftskostnader	-3 977 144	-4 296 117

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode	-281 686	-274 493
IT-kostnader	-171 731	-172 372
Arvode, yrkesrevisorer	-24 500	-60 000
Övriga förvaltningskostnader	-13 894	-25 846
Kreditupplysningar	-658	-18 326
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 280	-20 573
Telefon	-12 460	-10 508
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 674	-441
Medlems- och föreningsavgifter	-4 150	-4 150
Köpta tjänster, IMD (individuell elmätning)	-20 613	-20 612
Bankkostnader	-1 625	-1 550
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-35 340	-3 750
Summa övriga externa kostnader	-582 611	-612 620

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-44 500	-49 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-178 200	-161 900
Övriga personalkostnader	0	-1 000
Sociala kostnader	-45 120	-39 507
Summa personalkostnader	-287 820	-271 907

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-485 274	-485 274
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 110	-9 117
Avskrivning Installationer	-9 150	-9 150
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-503 534	-503 541

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	82 456 213	82 456 213
	82 456 213	82 456 213
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 456 213	82 456 213
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-32 966 039	-32 480 765
	-32 966 039	-32 480 765
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-485 274	-485 274
	-485 274	-485 274
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-33 451 313	-32 966 039
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 004 900	49 490 174
Varav		
Byggnader	49 004 900	49 490 174
Taxeringsvärden		
Bostäder	68 000 000	68 000 000
	68 000 000	68 000 000
Totalt taxeringsvärde	68 000 000	68 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>53 000 000</i>	<i>53 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 000 000</i>	<i>15 000 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	91 170	91 170
Installationer	183 000	183 000
	274 170	274 170
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	274 170	274 170
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-82 060	-72 943
Installationer	-109 800	-100 650
	-191 860	-173 593
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-9 110	-9 117
Installationer	-9 150	-9 150
	-18 260	-18 267
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-91 170	-82 060
Installationer	-118 950	-109 800
	-210 120	-191 860
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-210 120	-191 860
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 050	82 310
Varav		
Maskiner och inventarier	0	9 110
Installationer	64 050	73 200

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
249 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	124 500	124 500
Summa andra långfristiga fordringar	124 500	124 500

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	30 591	30 591
Momsfordringar	0	38 872
Summa övriga fordringar	30 591	69 463

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	168 099	39 531
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 297	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 085	41 085
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	31 332	30 742
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 153	70 925
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	314 966	182 283

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	4 155 139	3 144 275
Transaktionskonto	503 316	1 166 115
Summa kassa och bank	4 663 456	4 315 389

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	35 126 622	35 621 405
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 975 302	-13 758 603
Långfristig skuld vid årets slut	13 151 320	21 862 802

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,23%	2022-12-06	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2021-03-01	13 418 603,00	-13 376 320,00	42 283,00	0,00
SBAB	1,01%	2022-02-14	10 202 802,00	0,00	340 000,00	9 862 802,00
SBAB	0,99%	2024-03-13	0,00	13 376 320,00	112 500,00	13 263 820,00
Summa			35 621 405,00	0,00	494 783,00	35 126 622,00

*Senast kända räntesatser

Lånet på Stadshypotek flyttades på villkorsändringsdagen 2021-03-01 till SBAB.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 452 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Två av föreningens tre lån har villkorsändring under 2022 (nästkommande verksamhetsår). Dessa lån redovisas som kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Detta på grund av RevU-18.

Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	25 380	25 380
Skuld för moms	54 004	33 865
Skuld sociala avgifter och skatter	6 061	6 049
Summa övriga skulder	85 445	65 294

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	0	33 006
Upplupna elkostnader	55 366	51 592
Upplupna revisionsarvoden	39 000	52 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 043	39 939
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	502 508	485 282
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	626 917	661 819

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	74 794 000	74 794 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Norsborg 2022-02-23

Ort och datum

Dick Backman

Dick Backman

Markus Jonsson

Markus Jonsson

Lars-Johan Lindberg

Lars-Johan Lindberg

Håkan Walther

Håkan Walther

Tone Kristiansson

Tone Kristiansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 6 maj 2022

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Karin Kisling

Karin Kisling
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Albyhus nr 2, org. nr 716419-9510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Albyhus nr 2 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 utvärderar, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 besluten 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 RB Brf Albyhus nr 2 för år 2021 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 förtlöpande 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 6 maj 2022

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Karin Kisling
Förtroendevald 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).

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 skuldyngd 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 22 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. 

RB BRF Albyhus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Albyhus nr 2 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

