

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Albyhus nr 3
Org nr: 716419-9502





Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

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

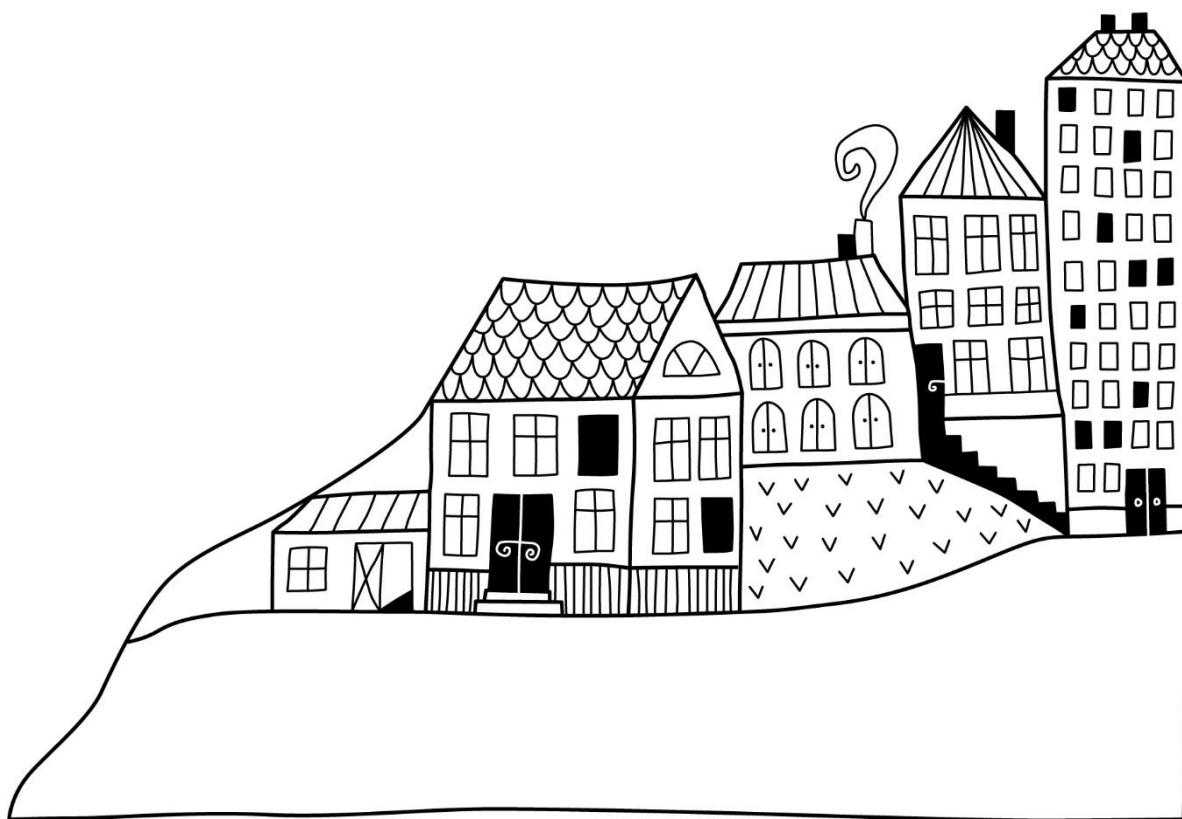


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	111

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Albyhus nr 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 1987-06-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-13.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Rotemannen 9 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 128 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988-1990. Fastighetens adress är Albyvägen 9-13 i Alby.

Fastigheten är 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.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	55
3 rum och kök	24
4 rum och kök	40
5 rum och kök	6

Lokaleer	Antal
Antal lokaler	2

Total tomtarea 4 355 m²

Total bostadsarea 10 292 m²

Årets taxeringsvärde 137 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 104 200 000 kr



Avtal

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.

Medlemsvinst

RB BRF Albyhus nr 3 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 4 200 kronor i återbäring samt 6 144 kronor i utdelning.

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Ecocars08	Fastighetsskötsel
Ecocars08	Trädgårdsskötsel
Ecocars08	Städning
Elis Textil Service AB	Entrémattor
Nordic Takvård AB	Takbesiktning
Entema AB	Tvättstugeservice
Kone AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Svenska Störningsjouren	Störningsjour
Vattenfall	El
SRV Återvinning AB	Sophantering
Telenor Sverige AB	Bredband
Tele2 Sverige AB	Digital-tv
Tele2 Sverige AB	Mobiltelefoni
Telia	Porttelefoner
Telemision	Kameraövervakning
Home Solutions	IMD (individuell mätning el)

Albyhus Samfällighetsförening

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, marktytor samt parkeringsanläggningar enligt förrättningsbeslut.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 245 tkr och planerat underhåll för 204 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan daterad 2022-08-31 visar på ett underhållsbehov om 6 122 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 612 tkr (59 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 043 tkr (101 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Tidigare utfört underhåll	År
Installation porttelefon och passersystem	2014
Byte takpapp	2014
Hissar, renovering, modernisering	2015, 2016
Entrépartier	2016
Låssystem	2016
Hissar och armaturer	2017
Målning balkonger mm, ståldörr	2018
Installation IMD, individuell elmätning	2019
Låsbyte	2019
Tak, fasader, balkonger, ståldörr	2019
Takarbeten, byte dörrautomatik	2020
Markiser	2021
Byte takpapp	2021

Årets utförda underhåll	Belopp
Underhållsadministration enligt avtal	2 103
Byte tvättmaskin	60 196
OVK samt byte av fläkt	120 788
Statusbesiktning tak	21 025

Planerat underhåll	År
Målning trapphus	2023

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Svensson	Ordförande	2024
Gunilla Gustafsson	Sekreterare	2023
Fikret Güler	Vice ordförande	2023
Gunnar Eriksson	Ledamot	2024
Marie Åström	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Aurelius-Chrigström	Suppleant	2023
Anders Lindström	Suppleant	2023
Maria Jara De Corina	Suppleant	2023
Patricia Hedberg	Suppleant	2023
Anna Kausits	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Toresson, Toresson Revision AB	Extern revisor	2023
Anders Stenström	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Qadar Ghulum	Förtroendevald revisorssuppleant	2023
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Zaher Mirza	Valberedare (sammankallande)	2023
Ismail Okur	Valberedare	2023
Wasim Bahader	Valberedare	2023

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

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 154 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 158 personer. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 847 kr/m²/år. Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-01-01 då den höjdes med 1%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förhöjd årsavgift om 4% fr.o.m. 2023-02-01.

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.

Ekonomi

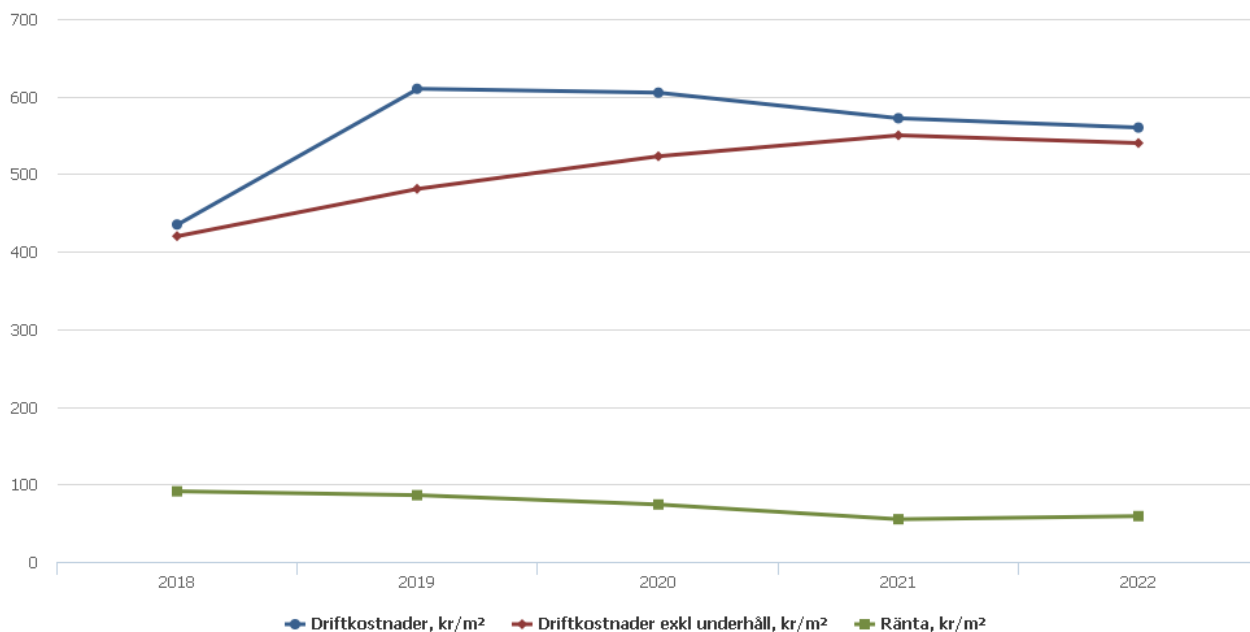
I resultatet ingår avskrivningar med 600 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 399 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 87% till 116%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 505% till 787%.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 210	9 088	9 061	8 376	8 376
Resultat efter finansiella poster	1 799	1 300	747	-64	1 486
Soliditet %	32	31	30	29	29
Driftkostnader, kr/m ²	560	572	605	610	435
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	540	550	523	481	420
Ränta, kr/m ²	59	55	74	86	91



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 809 987	522 603	3 863 732	6 001 973	1 300 391
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 300 391	-1 300 391
Reservering underhållsfond			1 043 000	-1 043 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-204 112	204 112	
Årets resultat					1 799 162
Vid årets slut	14 809 987	522 603	4 702 620	6 463 476	1 799 162

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 302 364
Årets resultat	1 799 162
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 043 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>204 112</u>
Summa	8 262 638

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 8 262 638

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 210 349	9 088 049
Övriga rörelseintäkter	Not 3	366 009	330 982
Summa rörelseintäkter		9 576 358	9 419 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 762 320	-5 885 032
Övriga externa kostnader	Not 5	-516 404	-740 587
Personalkostnader	Not 6	-356 364	-349 348
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-599 951	-599 951
Summa rörelsekostnader		-7 235 038	-7 574 919
Rörelseresultat		2 341 319	1 844 112
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 144	6 144
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 460	11 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-603 761	-561 202
Summa finansiella poster		-542 157	-543 721
Resultat efter finansiella poster		1 799 162	1 300 391
Årets resultat		1 799 162	1 300 391



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	77 989 494	78 589 445
Summa materiella anläggningstillgångar		77 989 494	78 589 445
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	5 000	5 000
Andra långfristiga fordringar	Not 10	64 000	64 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		69 000	69 000
Summa anläggningstillgångar		78 058 494	78 658 445
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	5 365	11 165
Övriga fordringar	Not 12	60 466	60 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	276 270	332 898
Summa kortfristiga fordringar		342 101	404 465
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	9 089 662	6 916 227
Summa kassa och bank		9 089 662	6 916 227
Summa omsättningstillgångar		9 431 763	7 320 692
Summa tillgångar		87 490 257	85 979 136



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	15 332 590	15 332 590	
Fond för yttre underhåll	4 702 621	3 863 732	
Summa bundet eget kapital	20 035 211	19 196 322	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 463 476	6 001 973	
Årets resultat	1 799 162	1 300 391	
Summa fritt eget kapital	8 262 638	7 302 364	
Summa eget kapital	28 297 849	26 498 687	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	51 079 635	51 079 635
Summa långfristiga skulder		51 079 635	51 079 635
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 914 350	6 950 327
Leverantörsskulder		77 617	193 986
Skatteskulder		17 054	14 965
Övriga skulder	Not 16	16 649	115 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 087 103	1 126 146
Summa kortfristiga skulder		8 112 773	8 400 815
Summa eget kapital och skulder		87 490 257	85 979 136



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	
Byggnader	Linjär	599 951 kr/år



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

Not 2 Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 715 540	8 629 080
Hyror, bostäder	10 800	10 800
Hyror, lokaler	23 400	28 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 000	-2 000
Elavgifter	469 609	421 769
Summa nettoomsättning	9 210 349	9 088 049

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
IT-avgifter	253 440	253 275
Lokalintäkter	35 010	9 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	18 746	15 924
Övriga rörelseintäkter	58 813	52 283
Summa övriga rörelseintäkter	366 009	330 982

Not 4 Driftskostnader	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-204 112	-224 010
Reparationer	-244 672	-717 263
Fastighetsavgift	-194 432	-186 752
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening inkl tomträtsavgäld	-2 014 572	-2 014 572
Försäkringspremier	-173 686	-165 415
Kabel- och digital-TV samt bredband	-447 109	-191 961
Återbäring från Riksbyggen	4 200	3 700
Serviceavtal	-47 087	-34 315
Obligatoriska besiktningar	-11 668	-129 055
Bevakningskostnader	-15 585	-12 598
Statuskontroll	-2 313	0
Förbrukningsinventarier	-27 531	-43 785
Vatten	-305 722	-274 046
Fastighetsel	-685 093	-631 255
Sophantering och återvinning	-168 439	-178 896
Fastighets- och trädgårdsskötsel samt städning gemensamma utrymmen	-1 224 500	-1 084 811
Summa driftskostnader	-5 762 320	-5 885 032



Not 5 Övriga externa kostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode ekonomisk och teknisk förvaltning	-332 437	-323 323
Bredband	0	-253 201
Arvode, yrkesrevisorer	-25 500	-26 250
Övriga förvaltningskostnader	0	-6 349
Kreditupplysningar	-7 160	-1 482
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 142	-18 320
Telefon och porto	-46 078	-34 380
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-18	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 400	-6 400
IT-tjänster (IMD, kameraövervakning etc)	-57 430	-27 273
Bankkostnader	-2 150	-1 550
Övriga externa kostnader	-23 090	-42 060
Summa övriga externa kostnader	-516 404	-740 587

Not 6 Personalkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-203 357	-217 089
Styrelsearvoden inkl sammanträdesarvoden	-99 900	-100 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Pensionskostnader	0	-6 424
Övriga personalkostnader	-14 771	-5 637
Sociala kostnader	-33 337	-15 198
Summa personalkostnader	-356 364	-349 348

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-599 951	-599 951
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-599 951	-599 951



Not 8 Byggnader	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	127 706 585	127 706 585
Anslutningsavgifter (bredband)	180 437	180 437
	127 887 022	127 887 022
Avyttringar och utrangeringar		
Nedskrivning vid rekonstruktion	-33 976 200	-33 976 200
	-33 976 200	-33 976 200
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	93 910 822	93 910 822
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 140 940	-14 540 989
Anslutningsavgifter (bredband)	-180 437	-180 437
	-15 321 377	-14 721 426
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-599 951	-599 951
	-599 951	-599 951
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 921 328	-15 321 377
Restvärde enligt plan vid årets slut	77 989 494	78 589 445
Varav		
Byggnader	77 989 494	78 589 445
Taxeringsvärden		
Bostäder	137 000 000	104 200 000
Totalt taxeringsvärde	137 000 000	104 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>107 000 000</i>	<i>81 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>23 200 000</i>
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Insats i SBC	5 000	5 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	5 000
Not 10 Andra långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
128 st garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening Stockholm	64 000	64 000
Summa andra långfristiga fordringar	64 000	64 000
Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 365	553
Kundfordringar	0	10 612
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 365	11 165



Not 12 Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	60 466	60 402
Summa övriga fordringar	60 466	60 402

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	199 739	173 686
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	79 718
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 302	48 908
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	23 229	20 955
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 631
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	276 270	332 898

Not 14 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	11 435	8 079
Bankmedel, Skandia	0	399 671
Bankmedel, SBAB	6 669 264	5 426 519
Bankmedel, Swedbank.	5 414	0
Transaktionskonto, Swedbank	2 403 549	1 081 958
Summa kassa och bank	9 089 662	6 916 227

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	57 993 985	58 029 962
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 880 126	-6 916 103
Nästa års amorteringar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 034 224	-34 224
Långfristig skuld vid årets slut	51 079 635	51 079 635

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,76%	2023-11-01	6 950 327,00	35 977,00	6 914 350,00
SBAB	1,01%	2024-10-11	12 705 900,00	0,00	12 705 900,00
SBAB	0,92%	2025-08-15	26 893 110,00	0,00	26 893 110,00
SBAB	1,07%	2026-01-12	11 480 625,00	0,00	11 480 625,00
Summa			58 029 962,00	35 977,00	57 993 985,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 034 224 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	21 876	32 232
Skuld för moms	-8 309	80 110
Skuld sociala avgifter och skatter	3 082	3 049
Summa övriga skulder	16 649	115 391



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	23 150	50 618
Upplupna räntekostnader	10 694	10 694
Upplupna driftskostnader	103 228	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	23 010
Upplupna elkostnader	78 476	74 076
Upplupna kostnader för renhållning	41 795	0
Upplupna revisionsarvoden	26 000	30 750
Upplupna styrelsearvoden	56 696	58 245
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	900	13 513
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	746 164	865 240
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 087 103	1 126 146

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	81 224 000	81 244 000

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

Ort och datum

Jan Svensson

Gunilla Gustafsson

Fikret Güler

Gunnar Eriksson

Marie Åström, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Toresson Revision AB

Carina Toresson
Extern revisor

Anders Stenström
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557492303321

Dokument

231243 Årsredovisning 2022
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2023-05-08 09:53:47 CEST (+0200) av Anna Kausits (AK)
Färdigställt 2023-05-09 15:38:48 CEST (+0200)

Initierare

Anna Kausits (AK)
Riksbyggen
anna.kausits@riksbyggen.se

Signerande parter

Jan Svensson (JS)
ordf@albyhus3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN SVENSSON"
Signerade 2023-05-08 17:44:52 CEST (+0200)

Fikret Güler (FG)
vordf@albyhus3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FIKRET GÜLER"
Signerade 2023-05-08 12:37:14 CEST (+0200)

Gunnar Eriksson (GE)
ledamot@albyhus3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR ERIKSSON"
Signerade 2023-05-08 10:27:27 CEST (+0200)

Gunilla Gustafsson (GG)
sekr@albyhus3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNILLA GUSTAFSSON"
Signerade 2023-05-08 09:55:57 CEST (+0200)

Marie Åström (MÅ)
ledamotrb@albyhus3.se

Anders Stenström (AS)
anders@stenstroem.eu



Verifikat

Transaktion 09222115557492303321



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE LINNÉA ÅSTRÖM"
Signerade 2023-05-08 09:58:21 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS STENSTRÖM"
Signerade 2023-05-09 13:09:30 CEST (+0200)

Carina Toresson (CT)
Toresson Revision AB
carina@toressonrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carina Eva Marie Toresson"
Signerade 2023-05-09 15:38:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 RB BRF Albyhus nr 3, org.nr 716419-9502.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Albyhus nr 3 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Albyhus nr 3 för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm / 2023

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Anders Stenström

Verifikat

Transaktion 09222115557492215699

Dokument

231243 Revisionsberättelse 2022

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-05-05 13:57:58 CEST (+0200) av Anna Kausits (AK)

Färdigställt 2023-05-09 15:39:19 CEST (+0200)

Initierare

Anna Kausits (AK)

Riksbyggen

anna.kausits@riksbyggen.se

Signerande parter

Anders Stenström (AS)

anders@stenstroem.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS STENSTRÖM"

Signerade 2023-05-08 12:21:05 CEST (+0200)

Carina Toresson (CT)

Toresson Revision AB

info@toressonrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Carina Eva Marie Toresson"

Signerade 2023-05-09 15:39:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



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.

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 motsvaras 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 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 planliga 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 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Albyhus nr 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

