

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Albyhus nr 1
Org nr: 716419-6110



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

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 har att jämte ordföranden 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 (propositioner) samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

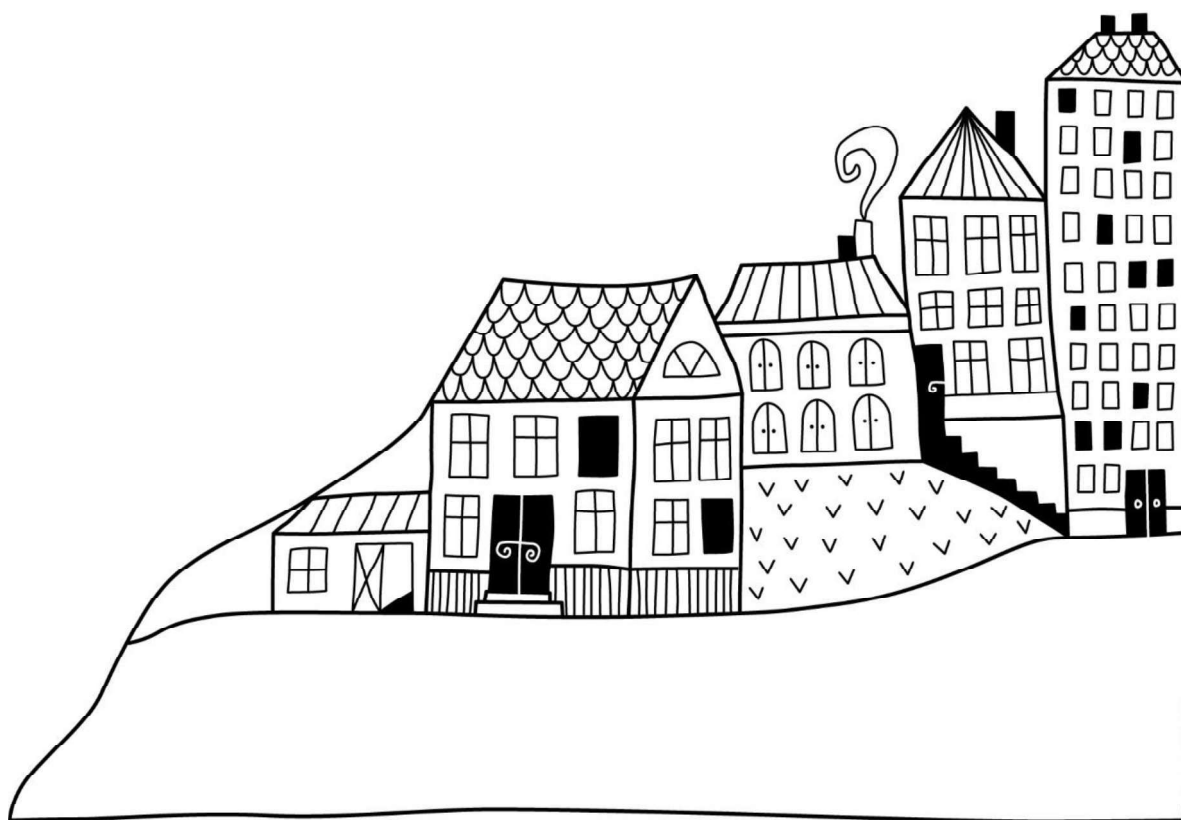
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Albyhus nr 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Kommande verksamhetsår ska tre av föreningens lån villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 298 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -787 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.

Lägenhetsfördelning	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
Total bostadsarea	7 047 m ²



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 Rb Brf Albyhus nr 2 och Rb 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 bla följande 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 2 171 tkr och planerat underhåll för 517 tkr.

Underhållskostnaderna 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 2023-10-27 visar på ett underhållsbehov om 3 254 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 325 tkr (46 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 558 tkr (79 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen väl i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
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	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering kontor ink golvbyte	132 000
Golvbyte	272 000
Tätninglistor fönster	37 500
Beskärning och sågning träd	75 000

Planerat underhåll

	År
Stambyte	Inom 9-15 år



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

Styrelse

Mohamad Hasan Jabbar	Ordförande	2024
Susann Fredriksson	Vice ordförande	2025
Monira Bahri	Sekreterare	2024
Tavi Barzani	Ledamot	2025
Tohir Hasanov	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tiina Tarvainen	Suppleant	Avgått
Burcu Göker	Suppleant	2024
Sara Kilic Yalcin	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Zhanna Barysevich	Förtroendevald revisor	Avgått

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hussein Pshtewan	Valberedare	2024

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 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 120 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Årsavgifterna har höjts med 10% från 2023-01-01 och med ytterligare 10% 2023-07-01

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 845 kr/m²/år.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

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

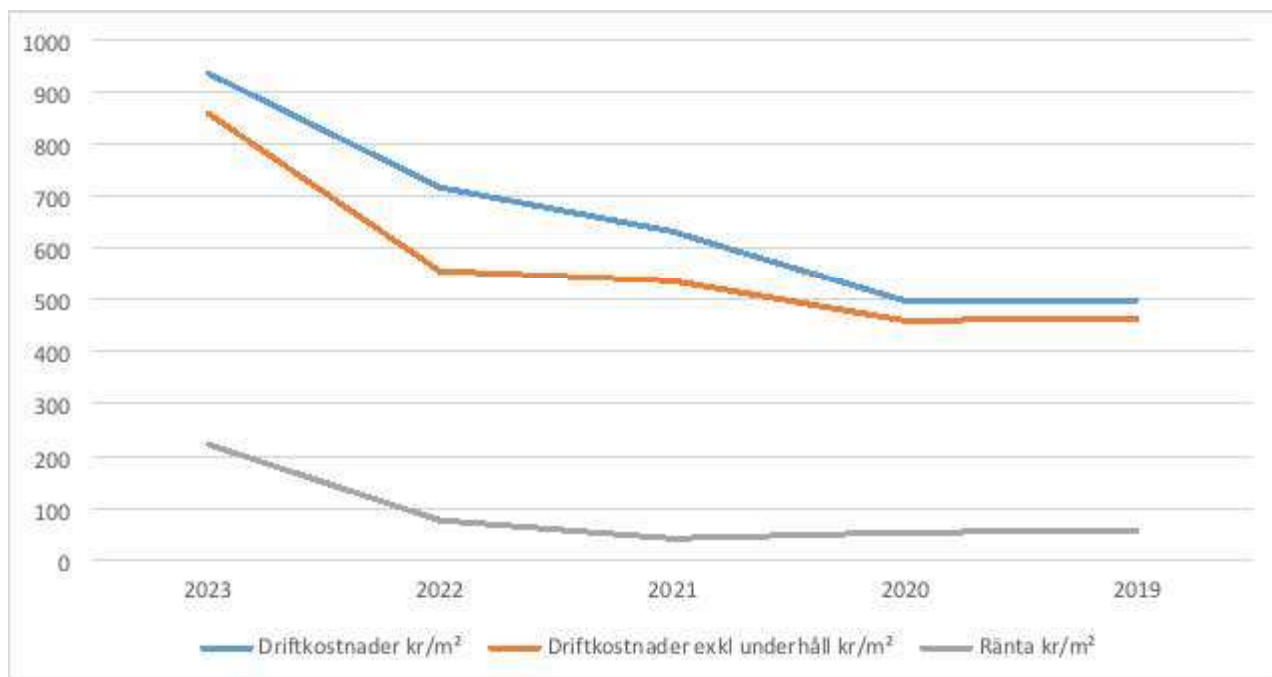


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	6 885	5 847	5 842	5 875	5 878
Resultat efter finansiella poster*	-1 085	-720	112	1 045	967
Årets resultat	-1 085	-720	112	1 045	967
Soliditet %*	29	31	32	32	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	100	99	96	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	977	830	829	834	834
Driftkostnader kr/kvm	932	715	627	497	496
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	859	557	531	460	463
Energikostnad kr/kvm*	105	181	134	104	116
Sparande kr/kvm*	-39	99	155	229	214
Ränta kr/kvm	222	75	40	54	56
Skuldsättning kr/kvm*	5 354	5 162	5 224	5 354	5 567
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 354	5 162	5 224	5 354	5 567
Räntekänslighet %*	5,5	6,2	6,3	6,4	6,7

*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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust:

Föreningens resultat för år 2023 är -1 090 tkr.

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

Styrelsen har beslutat om höjning av avgifterna med 10% både januari och juli 2023. Höjningen i juli får helårseffekt kommande verksamhetsår.

I årets resultat ingår avskrivningar med 298 tkr, avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har ett positivt kassaflöde.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 456 992	1 127 805	8 234 657	-719 509
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-719 509	719 509
Reservering underhållsfond		558 000	-558 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-516 500	516 500	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-1 084 955
Vid årets slut	8 456 992	1 169 305	7 473 649	-1 084 955

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 515 149
Årets resultat	-1 084 955
Årets fondreservering enligt stadgarna	-558 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	516 500
Summa	6 388 693

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 6 388 693

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 885 074	5 847 067
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 247 459	17 302
Summa rörelseintäkter		8 132 533	5 864 369
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 572 560	-5 035 854
Övriga externa kostnader	Not 5	-433 974	-425 197
Personalkostnader	Not 6	-373 612	-381 866
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-297 921	-302 429
Summa rörelsekostnader		-7 678 067	-6 145 346
Rörelseresultat		457 467	-280 977
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		17 310	83 088
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		953	6 879
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 557 685	-528 498
Summa finansiella poster		-1 539 422	-438 531
Resultat efter finansiella poster		- 1 084 955	-719 509
Årets resultat		-1 084 955	-719 509



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	52 651 526	52 933 054
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	81 964	98 358
Summa materiella anläggningstillgångar		52 733 490	53 031 411
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	865 500	865 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		865 500	865 500
Summa anläggningstillgångar		53 598 990	53 896 911
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 092	1 092
Övriga fordringar	Not 11	73 974	298 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	33 900	344 106
Summa kortfristiga fordringar		108 966	643 339
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 671 908	534 060
Summa kassa och bank		1 671 908	534 060
Summa omsättningstillgångar		1 780 874	1 177 399
Summa tillgångar		55 379 864	55 074 310



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 456 992	8 456 992	
Fond för yttre underhåll	1 169 305	1 127 805	
Summa bundet eget kapital	9 626 297	9 584 797	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	7 473 649	8 234 657	
Årets resultat	-1 084 955	-719 509	
Summa fritt eget kapital	6 388 693	7 515 149	
Summa eget kapital	16 014 990	17 099 946	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 136 524	3 470 032
Summa långfristiga skulder		21 136 524	3 470 032
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 594 009	32 909 811
Leverantörsskulder		408 925	114 974
Skatteskulder		11 962	8 043
Övriga skulder		19 409	28 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 194 045	1 443 224
Summa kortfristiga skulder		18 228 350	34 504 332
Summa eget kapital och skulder		55 379 864	55 074 310



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster Not 19	-1 084 955	-719 509
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	297 921	302 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	- 787 034	-417 079
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	534 374	184 214
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	39 820	386 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-209 841	154 030
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld (nytt lån-amortering)	1 350 690	-440 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 350 690	-440 996
Årets kassaflöde	1 137 849	-286 966
Likvidamedel vid årets början	534 060	821 025
Likvidamedel vid årets slut	1 674 908	534 060

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	288
Tvättstugeutrustning	Linjär	Fullt avskriven
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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 956 482	5 157 060
Bränsleavgifter, bostäder	437 460	437 460
Elavgifter	491 132	252 547
Summa nettoomsättning	6 885 074	5 847 067

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 885	15 922
Erhållna statliga bidrag, elstöd	202 484	0
Övriga rörelseintäkter	900	1 380
Försäkringsersättningar	1 035 190	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 247 459	17 302

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-516 500	-1 113 354
Reparationer	- 187 616	-384 108
Försäkringsskador (vatten)	-959 364	0
Försäkringsskador (brand)	- 1 023 835	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-141 421	-133 672
Tomträttsavgäld	-272 436	0
Samfällighetsavgifter	-1 768 428	- 1 323 048
Försäkringspremier	-312 776	-279 110
Kabel- och digital-TV	-125 400	-113 702
Återbäring från Riksbyggen	3 300	4 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 646	-26 234
Serviceavtal	-58 795	-48 018
Obligatoriska besiktningar	-4 523	-4 314
Bevakningskostnader	-13 626	-6 796
Förbrukningsmaterial	-44 094	-16 337
Vatten	-212 563	-206 542
Fastighetsel	-530 015	-1 069 643
Sophantering och återvinning	-185 954	-128 840
Städning	-203 867	-186 438
Summa driftskostnader	-6 569 560	-5 035 854



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-336 841	-329 284
Bredband	-7 789	-5 989
Arvode, yrkesrevisorer	-50 250	-36 500
Övriga förvaltningskostnader	-844	-800
Kreditupplysningar	-5 166	-4 302
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 883	-14 966
Telefon	0	-4 290
Medlems- och föreningsavgifter	-2 225	-4 450
IT-tjänster (Home solutions)	-18 764	-22 516
Bankkostnader	-3 211	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-433 974	-425 197

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-125 093	-99 025
Sammanträdesarvoden	-95 950	-66 278
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-91 872	-161 403
Övriga personalkostnader	0	-900
Sociala kostnader	-60 697	-54 260
Summa personalkostnader	-373 612	-381 866



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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-281 527	-281 527
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-4 509
Avskrivning Installationer	-16 394	-16 394
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-297 921	-302 429

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-28 123 366	-27 841 839
	-28 123 366	-27 841 839

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-281 527	-281 527
	-281 527	-281 527

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-28 404 893** **-28 123 366****Restvärde enligt plan vid årets slut****52 651 526** **52 933 054****Varav**

Byggnader	52 651 527	52 933 054
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	88 000 000	88 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**88 000 000** **88 000 000***varav byggnader* 67 000 000 67 000 000*varav mark* 21 000 000 21 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-80 237
Inventarier och verktyg	-144 022	-144 022
Installationer	-229 515	-213 121
	-458 283	-437 379
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	-4 509
Installationer	-16 394	-16 394
	-16 394	-20 902
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-84 745	-84 745
Inventarier och verktyg	-144 022	-144 022
Installationer	-245 908	-229 514
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-474 675	-458 281
Restvärde enligt plan vid årets slut	81 964	98 358
Varav		
Installationer	81 964	98 358

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
1 731 st garantikapitalandelar á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening Sthlm	865 500	865 500
Summa andra långfristiga fordringar	865 500	865 500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	31 726	27 649
Övriga kortfristiga fordringar (kreditfakturor)	42 248	0
Överföring till sparkonto SBAB 221230, bokad Swedbank 230104	0	270 493
Summa övriga fordringar	73 974	298 142



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	312 776
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 941	31 330
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	959	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 900	344 106

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel,SBAB	1 830	1 783
Transaktionskonto, Swedbank	1 665 078	527 277
Summa kassa och bank	1 671 908	534 060

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	37 730 533	36 379 843
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-45 600	-203 918
Nästa års omsättning av lån	-16 548 409	-32 705 893
Långfristig skuld vid årets slut	21 136 524	3 470 032

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,83%	2024-09-20	13 202 440,00	0,00	82 500,00	13 119 940,00
SBAB	3,32%	2024-07-09	3 462 046,00	0,00	33 577,00	3 428 469,00
SBAB	4,26%	2025-05-19	11 596 289,00	0,00	0,00	11 596 289,00
SBAB	3,91%	2025-11-17	8 102 482,00	0,00	8 772,00	8 093 710,00
SBAB	3,98%	2028-05-19	0,00	1 500 000,00	7 875,00	1 492 125,00
Summa			36 363 257,00	1 500 000,00	132 724,00	37 730 533,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan har två av föreningens lån villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	5 213	231 208
Upplupna driftskostnader	17 500	458 105
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	132 000	0
Upplupna elkostnader	73 248	172 851
Upplupna vattenavgifter	59 036	0
Upplupna kostnader för renhållning	0	30 332
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	749	0
Upplupna revisionsarvoden	44 000	37 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 812	1 459
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	199 873	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	571 614	511 769
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 194 045	1 443 224

Not 16 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	73 715 000	73 715 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Not 19 Tilläggsupplysning kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta		
Finansiell intäkt enligt resultaträkning	18 263	89 967
Erlagd ränta		
Räntekostnad enligt resultaträkning	-1 557 685	-528 498



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mohamad Hasan Jabbar

Monira Bahri

Susann Fredriksson

Tavi Barzani

Tohir Hasanov

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557518003782

Document

Förslag årsredovisning 2023 Albyhus nr 1

Main document

23 pages

Initiated on 2024-05-21 15:20:03 CEST (+0200) by Yvonne Sedin Blank (YSB)

Finalised on 2024-06-05 12:15:32 CEST (+0200)

Initiator

Yvonne Sedin Blank (YSB)

Riksbyggen

yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

Signatories

Mohammad Hasan Jabbar (MHJ) <i>mohamed.hjabbar@gmail.com</i> <i>Signed 2024-05-21 15:54:18 CEST (+0200)</i>	Susann Fredriksson (SF) <i>susannfredriksson@icloud.com</i> <i>Signed 2024-05-21 20:52:32 CEST (+0200)</i>
Mounira Bahri (MB) <i>mgb1965@hotmail.com</i> <i>Signed 2024-05-21 17:46:44 CEST (+0200)</i>	Tavi Barzani (TB) <i>tavibarzani@hotmail.com</i> <i>Signed 2024-05-24 10:40:10 CEST (+0200)</i>
Tohir Hasanov (TH) <i>tohir.hasanov@riksbyggen.se</i> <i>Signed 2024-05-22 09:41:09 CEST (+0200)</i>	Torbjörn Larsson (TL) <i>torbjorn.larsson@kpmg.se</i> <i>Signed 2024-06-05 12:15:32 CEST (+0200)</i>

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2023 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

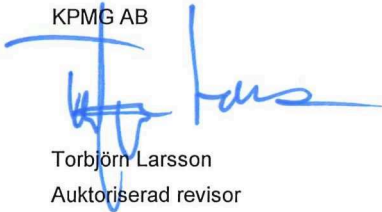
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 5 juni 2024

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

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.

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 bostadsrättsföreningens 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 planerliga 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 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB 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

