

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Albyhus nr 3  
Org nr: 716419-9502



## 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 samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen. *Förslag (proposition) från styrelsen att anta Riksbyggens nya normalstadgar.*
- t) Stämmans avslutande.

---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Albyhus nr 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
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 1987-06-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-13.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 600 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 756 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
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	

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	

Total tomtarea 4 355 m<sup>2</sup>

**Bostäder bostadsrätt** 10 292 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 10 292 m<sup>2</sup>



### Tomträtt

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

### Försäkring

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

### Samfällighet

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

### Intresseförening

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

### Föreningen har ingått bl a följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Ecocars08	Fastighetsskötsel
Ecocars08	Trädgårdsskötsel
Ecocars08	Städning
Elis Textil Service AB	Entrémattor
UTE Tak Stockholm 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
Telemission	Kameraövervakning
Home Solutions	IMD (individuell mätning el)

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 276 tkr och planerat underhåll för 528 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan daterad 2023-06-21 visar på ett underhållsbehov om 6 122 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 866 tkr (84 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 008 tkr (98 kr/m<sup>2</sup>). 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

Beskrivning	Belopp
Takmålning och byte dammlister fönster	527 613

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	Ej beslutat	

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

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jan Svensson	Ordförande	2024
Gunilla Gustafsson	Sekreterare	2025
Gunnar Eriksson	Ledamot	2024
Fikret Güler	Ledamot	T o m oktober 2023
Marie Åström	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Lindström	Suppleant	2024
Stella Lisrot	Suppleant	2024
Maria Jara De Corina	Suppleant	2024
Patricia Hedberg	Suppleant	2024
Anna Kausits	Suppleant Riksbyggen	Slutat på Riksbyggen feb 2024
<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Parameter Revision AB, Ronja Persson	Extern revisor	2024
Anders Stenström	Förtroendevald revisor	2024
<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Qadar Ghulum	Förtroendevald revisorssuppleant	2024
<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Zaher Mirza	Valberedare (sammankallande)	2024
Ismail Okur	Valberedare	2024
Wasim Bahader	Valberedare	2024

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort en extra amortering på ett lån på 4 000 000 kronor.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 158 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 154 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-02-01 då den höjdes med 4%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 878 kr/m<sup>2</sup>/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 1% från 2024-01-01.

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



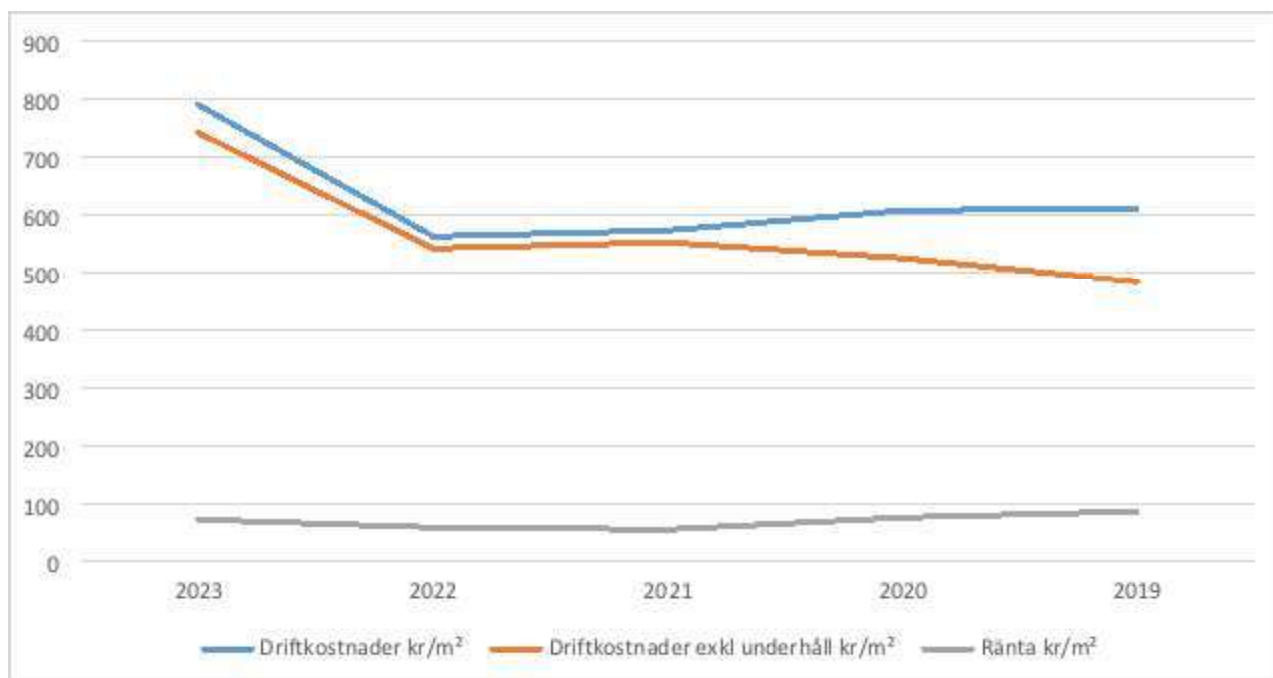
## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	9 878	9 210	9 088	9 061	8 376
Resultat efter finansiella poster*	156	1 799	1 300	747	-64
Soliditet %*	34	32	31	30	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	99	99	99	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	982	917	904	904	837
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm*)	739	540	550	523	481
Energikostnad kr/kvm	173	96	88	117	67
Sparande kr/kvm	138	253	206	213	180
Ränta kr/kvm	70	59	55	74	86
Skuldsättning kr/kvm	5 243	5 635	5 638	5 642	5 645
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 243	5 635	5 638	5 642	5 645
Räntekänslighet %	5,3	6,1	6,2	6,2	6,7

\*obligatoriska nyckeltal

\*\* ) Den högre kostnaden beror på att föreningen infört individuell elmätning (IMD), det innebär högre elkostnad men också en intäkt i form av elavgifter som boende betalar in.





## 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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 809 987	522 603	4 702 621	6 463 476	1 799 162
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 799 162	-1 799 162
Reservering underhållsfond			1 008 000	-1 008 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-527 613	527 613	
Årets resultat					155 748
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 809 987</b>	<b>522 603</b>	<b>5 183 008</b>	<b>7 782 251</b>	<b>155 748</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 262 638
Årets resultat	155 748
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 008 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	527 613
<b>Summa</b>	<b>7 937 999</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 7 937 999

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 877 528	9 210 349
Övriga rörelseintäkter	Not 3	618 836	366 009
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 496 364</b>	<b>9 576 358</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 274 372	-5 762 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-507 088	-516 404
Personalkostnader	Not 6	-382 663	-356 364
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-599 951	-599 951
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 764 075</b>	<b>-7 235 038</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>732 290</b>	<b>2 341 319</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 280	6 144
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175 829	55 460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-753 651	-603 761
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-576 541</b>	<b>-542 157</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>155 748</b>	<b>1 799 162</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>155 748</b>	<b>1 799 162</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	77 389 543	77 989 494
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 389 543</b>	<b>77 989 494</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	5 000	5 000
Andra långfristiga fordringar	Not 10	64 000	64 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 000</b>	<b>69 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 458 543</b>	<b>78 058 494</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 755	5 365
Övriga fordringar		104 879	60 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	99 990	276 270
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>211 624</b>	<b>342 101</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	6 205 710	9 089 662
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 205 710</b>	<b>9 089 662</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 417 334</b>	<b>9 431 763</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>83 875 877</b>	<b>87 490 257</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	15 332 590	15 332 590	
Fond för yttre underhåll	5 183 008	4 702 621	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>20 515 598</b>	<b>20 035 211</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	7 782 251	6 463 476	
Årets resultat	155 748	1 799 162	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 937 999</b>	<b>8 262 638</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>28 453 597</b>	<b>28 297 849</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	38 373 735	51 079 635
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 373 735</b>	<b>51 079 635</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 584 079	6 914 350
Leverantörsskulder		82 531	77 617
Skatteskulder		13 466	17 054
Övriga skulder		-14 598	16 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 383 067	1 087 103
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 048 545</b>	<b>8 112 773</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>83 875 877</b>	<b>87 490 257</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	155 748	1 799 162
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	599 951	599 951
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>755 699</b>	<b>2 399 113</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	130 477	62 364
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	266 043	-252 065
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 152 219</b>	<b>2 209 413</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld (amortering på lån)	-4 036 171	-35 977
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 036 171</b>	<b>-35 977</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 883 952</b>	<b>2 173 436</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>9 089 663</b>	<b>6 916 227</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>6 205 710</b>	<b>9 089 663</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se resultaträkning.

---

# 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. Räkna 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	Kronor per år
Byggnader	Linjär	599 951

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	9 035 354	8 715 540
Hyror, bostäder	10 800	10 800
Hyror, lokaler	26 400	23 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 000	-9 000
Elavgifter	816 974	469 609
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 877 528</b>	<b>9 210 349</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
IT avgifter	253 440	253 440
Lokalintäkter	47 400	35 010
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 038	18 746
Erhållna statliga bidrag, elstöd	272 811	0
Övriga rörelseintäkter	34 147	58 813
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>618 836</b>	<b>366 009</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-527 613	-204 112
Reparationer	-275 737	-244 672
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-203 392	-194 432
Tomträttsavgäld (från 1 april 2023, tidigare fakturerats av samfälligheten)	-399 003	0
Samfällighetsavgifter	-2 653 831	-2 014 572
Försäkringspremier	-199 739	-173 686
Kabel- och digital-TV	-492 575	-447 109
Återbäring från Riksbyggen	3 400	4 200
Serviceavtal	-54 574	-47 087
Obligatoriska besiktningar	-6 041	-11 668
Bevakningskostnader	-13 364	-15 585
Snö- och halkbekämpning	-43 406	0
Avflyttningsbesiktningar	-2 313	-2 313
Förbrukningsmaterial	-97 251	-27 531
Vatten	-317 031	-305 722
El	-1 459 381	-685 093
Sophantering och återvinning	-245 045	-168 439
Inre och yttre skötsel	-1 287 476	-1 224 500
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-8 274 372</b>	<b>-5 762 320</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-336 420	-332 437
Arvode, yrkesrevisorer	-33 000	-25 500
Inkassoavgifter m m	-8 615	-7 160
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 141	-16 142
Telefon	-47 499	-46 078
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-18
Medlems- och föreningsavgifter	-3 200	-6 400
IT-tjänster (IMD, kameraövervakning etc)	-48 420	-57 430
Bankkostnader	-4 727	-2 150
Övriga externa kostnader	-14 066	-23 090
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-507 088</b>	<b>-516 404</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-228 172	-203 357
Styrelsearvoden inkl sammanträdesarvoden	-90 040	-99 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 000	-5 000
Övriga personalkostnader	-7 999	-14 771
Sociala kostnader	-45 452	-33 337
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-382 663</b>	<b>-356 364</b>

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-599 951	-599 951
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-599 951</b>	<b>-599 951</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	127 706 585	127 706 585
Anslutningsavgifter (bredband)	180 437	180 437
	<b>127 887 022</b>	<b>127 887 022</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Nedskrivning vid rekonstruktion	-33 976 200	-33 976 200
	<b>-33 976 200</b>	<b>-33 976 200</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>93 910 822</b>	<b>93 910 822</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	-15 740 891	-15 140 940
Anslutningsavgifter (bredband)	-180 437	-180 437
	<b>-15 921 328</b>	<b>-15 321 377</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-599 951	-599 951
	<b>-599 951</b>	<b>-599 951</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-16 521 279</b>	<b>-15 921 328</b>

Restvärde enligt plan vid årets slut

**77 389 543**      **77 989 494****Varav**

Byggnader	77 389 543	77 989 494
-----------	------------	------------

**Taxeringsvärden**

Bostäder	137 000 000	137 000 000
----------	-------------	-------------

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>107 000 000</i>	<i>107 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats i SBC	5 000	5 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
128 st garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening Stockholm	64 000	64 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>64 000</b>	<b>64 000</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	44 491	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	199 739
Förutbetald kabel-tv-avgift	55 499	53 302
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	23 229
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>99 990</b>	<b>276 270</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Handkassa	1 668	11 435
Bankmedel, Swedbank	10 615	5 414
Bankmedel, SBAB	2 197 444	6 669 264
Placeringskonto, SBAB	3 000 000	0
Transaktionskonto, Swedbank	995 984	2 403 549
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 205 710</b>	<b>9 089 662</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	53 957 814	57 993 985
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 584 079	-6 914 350
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>38 373 735</b>	<b>51 079 635</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,86%	2024-05-01	6 914 350,00	0,00	4 036 171,00	2 878 179,00
SBAB	1,01%	2024-10-11	12 705 900,00	0,00	0,00	12 705 900,00
SBAB	0,92%	2025-08-15	26 893 110,00	0,00	0,00	26 893 110,00
SBAB	1,07%	2026-01-11	11 480 625,00	0,00	0,00	11 480 625,00
<b>Summa</b>			<b>57 993 985,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 036 171,00</b>	<b>53 957 814,00</b>

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

#### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	28 062	23 150
Upplupna räntekostnader	10 694	10 694
Upplupna driftskostnader	47 394	103 228
Upplupna elkostnader	300 176	78 476
Upplupna vattenavgifter	81 479	0
Upplupna kostnader för renhållning	0	41 795
Upplupna revisionsarvoden	30 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	53 740	56 696
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	900
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 233	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 557	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	796 732	746 164
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 383 067</b>	<b>1 087 103</b>

#### Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	81 224 000	81 244 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

#### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsen har beslutat höja årsavgifterna med 1% från 1 januari 2024.

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Jan Svensson

\_\_\_\_\_  
Gunilla Gustafsson

\_\_\_\_\_  
Gunnar Eriksson

\_\_\_\_\_  
Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

\_\_\_\_\_  
Ronja Persson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Anders Stenström  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557516833647

## Dokument

Årsredovisning 2023 RB Brf Albyhus nr 3  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2024-05-06 10:15:32 CEST (+0200) av Yvonne Sedin Blank (YSB)  
Färdigställt 2024-05-06 19:41:11 CEST (+0200)

## Initierare

Yvonne Sedin Blank (YSB)  
Riksbyggen  
yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

## Signerare

Jan Svensson (JS)  
jan.b.svensson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN BERTIL SVENSSON"  
Signerade 2024-05-06 16:45:05 CEST (+0200)

Gunilla Gustafsson (GG)  
gunilla.gustafsson@albyhus3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNILLA GUSTAFSSON"  
Signerade 2024-05-06 10:55:42 CEST (+0200)

Gunnar Eriksson (GE)  
gunnar.i.eriksson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR ERIKSSON"  
Signerade 2024-05-06 11:15:03 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE LINNÉA ÅSTRÖM"  
Signerade 2024-05-06 10:31:07 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516833647

Anders Stenström (AS)  
*anders@stenstroem.eu*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS STENSTRÖM"  
Signerade 2024-05-06 19:41:11 CEST (+0200)*

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



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ronja Kristina Persson"  
Signerade 2024-05-06 17:54:49 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 Riksbyggen Brf Albyhus nr 3  
Org.nr. 716419-9502

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Albyhus nr 3 för år 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Albyhus nr 3 för år 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson  
Auktoriserad revisor

Anders Stenström  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 10:06

SENT BY OWNER:

Ronja Persson • 06.05.2024 17:53

DOCUMENT ID:

By-ga\_IGA

ENVELOPE ID:

rkMexTd8zR-By-ga\_IGA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Albyhus nr 3.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Ronja Kristina Persson ronja.persson@parameterrevision.se	Signed Authenticated	06.05.2024 17:55 06.05.2024 17:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/17) IP: 185.45.120.6
ANDERS STENSTRÖM anders@stenstroem.eu	Signed Authenticated	07.05.2024 10:06 07.05.2024 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/20) IP: 78.82.132.146

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

# 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 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, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

