

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Brf Albyhus nr 3
Org nr: 716419-9502



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Albyhus nr 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-28.

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 885 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i
Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.
Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Botkyrka kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2030-03-31 med en årlig avgäld på 532 004 kr.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	3	Antal lokaler	2
2 rum och kök	55		
3 rum och kök	24	Ytor	
4 rum och kök	40	Total tomtarea	4 355 m²
5 rum och kök	6	Total bostadsarea	10 292 m²

Årets taxeringsvärde	137 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	137 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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	Tvättstugeshservice
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 718 tkr och planerat underhåll för 386 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

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

Föreningens underhållsplan daterad 2024-06-30 visar på ett underhållsbehov om 8 500 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 850 tkr (83 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 106 tkr (107 kr/m²).

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
Takmålning och byte dammlister fönster	2023

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Stamspolning	283
Uggraderat nödtelefon i hiss	41
Plåtning runt dörr	62

Planerat underhåll	År
Målning trapphus	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Svensson	Ordförande	2026
Gunilla Gustafsson	Sekreterare	2025
Gunnar Eriksson	Ledamot	2026
Anders Lindström	Ledamot	2025
Marie Åström	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ghulam Qadar	Suppleant	2025
Joanna Wozniak	Suppleant	2025
Maria Jara De Corina	Suppleant	2025
Juliana Lahdou	Suppleant	2025
Sara Yalcin Kilic	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ronja Persson	Auktoriserad revisor	2025
Anders Stenström	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Wassim Bahader	Förtroendevald revisorssuppleant	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Zaher Mirza	Valberedare (sammankallande)	2025
Ismail Okur	Valberedare	2025
Benny Stenström	Valberedare	2025

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 308 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 308 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höjning av årsavgifterna med 5% från 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 890 kr/m²/år.

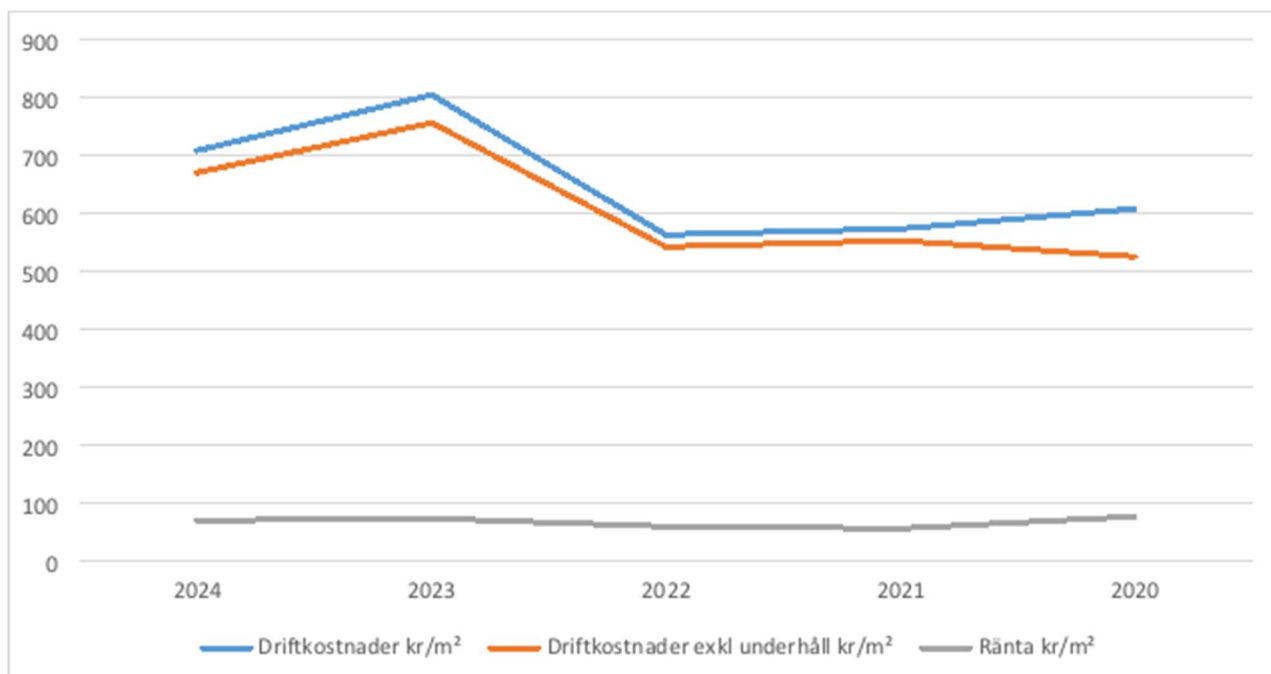
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 219	10 189	9 210	9 088	9 061
Resultat efter finansiella poster	804	156	1 799	1 300	747
Resultat exkl avskrivningar	600	756	2 399	1 900	1 347
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-506	-252	1 356	833	280
Årets kassaflöde	775	-2 884	2 173	2 024	1 530
Soliditet %	34	34	32	31	30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	96	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	983	982	917	904	904
Driftkostnader kr/kvm	705	804	560	572	605
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	668	753	540	550	523
Energikostnad kr/kvm	127	173	96	88	117
Reservering till underhållsfond kr/kvm	107	98	101	104	104
Sparande kr/kvm	96	125	253	206	213
Ränta kr/kvm	69	70	59	55	74
Skuldsättning kr/kvm	5 240	5 243	5 635	5 638	5 642
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 240	5 243	5 635	5 638	5 642
Räntekänslighet %	5,3	5,3	6,1	6,2	6,2



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 809 987	522 603	5 183 008	7 782 251	155 748
Disposition enl. årsstämmobeslut				155 748	-155 748
Reservering underhållsfond			1 106 000	-1 106 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-386 202	386 202	
Årets resultat					285 415
Vid årets slut	14 809 987	522 603	5 902 806	7 218 201	285 415

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 937 999
Årets resultat	285 415
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 106 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	386 202
Summa	7 503 616

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	7 503 616
--	------------------

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	285 415
Ianspråkstagande av underhållsfond	386 202
Avsättning till underhållsfond	-1 106 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-434 383

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 219 337	9 877 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 419	618 836
Summa rörelseintäkter		10 279 756	10 496 364
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−7 733 961	−8 274 372
Övriga externa kostnader	Not 5	−685 135	−507 088
Personalkostnader	Not 6	−407 123	−382 663
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−599 951	−599 951
Summa rörelsekostnader		−9 426 170	−9 764 075
Rörelseresultat		853 593	732 290
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		160 139	175 829
Räntekostnader och liknande resultatposter		−735 637	−753 651
Summa finansiella poster		−575 498	−576 541
Resultat efter finansiella poster		278 095	155 748
Skatter			
Övriga skatter	Not 8	7 320	0
Årets resultat		285 415	155 748

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	76 789 592	77 389 543
Summa materiella anläggningstillgångar		76 789 592	77 389 543
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Andra långfristiga fordringar	Not 11	64 000	64 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		69 000	69 000
Summa anläggningstillgångar		76 858 592	77 458 543
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 309	6 755
Övriga fordringar		69 287	104 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	452 630	99 990
Summa kortfristiga fordringar		532 226	211 624
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 982 224	6 205 710
Summa kassa och bank		6 982 224	6 205 710
Summa omsättningstillgångar		7 514 451	6 417 334
Summa tillgångar		84 373 042	83 875 877

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 332 590	15 332 590
Fond för yttre underhåll		5 902 806	5 183 008
Summa bundet eget kapital		21 235 396	20 515 598
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 218 201	7 782 251
Årets resultat		285 415	155 748
Summa fritt eget kapital		7 503 616	7 937 999
Summa eget kapital		28 739 012	28 453 597
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 480 625	38 373 735
Summa långfristiga skulder		11 480 625	38 373 735
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	42 448 189	15 584 079
Leverantörsskulder		389 395	82 531
Skatteskulder		12 598	13 466
Övriga skulder		4 090	−14 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 299 134	1 383 067
Summa kortfristiga skulder		44 153 405	17 048 545
Summa eget kapital och skulder		84 373 042	83 875 877

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 378 799	732 290
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	599 951	599 951
Förändring inkomstskatt	7 320	
	1 986 070	1 332 241
Erhållen ränta	204 630	132 618
Erlagd ränta	-704 788	-753 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 485 912	711 208
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-352 342	174 968
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-329 979	266 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten	803 591	1 152 219
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-29 000	-4 036 171
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-29 000	-4 036 171
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	774 591	-2 883 952
Likvida medel vid årets början	6 205 710	9 089 662
Likvida medel vid årets slut	6 980 301	6 205 710
Kassa och Bank BR	6 980 301	6 205 710

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	599 951

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 155 148	9 035 354
Hyror, bostäder	10 800	10 800
Hyror, lokaler	26 400	26 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 000	-12 000
Elavgifter	712 202	816 974
Summa nettoomsättning	9 892 550	9 877 528

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
IT avgifter	253 440	253 440
Lokaltäkter	37 450	47 400
Pantförskrivnings- & överlåtelseavgifter samt avgifter för 2-handsuthyrning	35 904	11 038
Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	272 811
Övriga rörelseintäkter	13 697	34 147
Försäkringsersättningar	46 722	0
Summa övriga rörelseintäkter	387 213	618 836

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-386 202	-527 613
Reparationer	-718 058	-275 737
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-208 640	-203 392
Tomträttsavgäld	-532 004	-399 003
Samfällighetsavgifter	-2 013 950	-2 653 831
Försäkringspremier	-259 661	-199 739
Kabel- och digital-TV	-518 921	-492 575
Återbäring från Riksbyggen	400	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 725	0
Serviceavtal	-78 140	-54 574
Obligatoriska besiktningar	0	-6 041
Bevakningskostnader	-22 205	-13 364
Snö- och halkbekämpning	-4 886	-43 406
Statuskontroll	0	-2 313
Förbrukningsinventarier	-52 437	-97 251
Vatten	-367 317	-317 031
Fastighetsel	-941 600	-1 459 381
Sophantering och återvinning	-274 241	-245 045
Förvaltningsarvode drift	-1 346 373	-1 287 476
Summa driftskostnader	-7 733 961	-8 274 372

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-351 104	-336 420
Arvode, yrkesrevisorer	-61 250	-33 000
Övriga förvaltningskostnader	-8 038	0
Kreditupplysningar	-3 198	-8 615
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 148	-11 141
Telefon och porto	-58 414	-47 499
Medlems- och föreningsavgifter	-6 400	-3 200
Köpta tjänster	-58 753	-48 420
Konsultarvoden	-52 481	0
Bankkostnader	-6 133	-4 727
Övriga externa kostnader	-60 215	-14 066
Summa övriga externa kostnader	-685 135	-507 088

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-253 938	-228 172
Styrelsearvoden	-50 000	-50 040
Sammanträdesarvoden	-40 000	-40 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-11 000
Övriga personalkostnader	-12 198	-7 999
Sociala kostnader	-40 987	-45 452
Summa personalkostnader	-407 123	-382 663

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-599 951	-599 951
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-599 951	-599 951

Not 8 Övriga skatter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Skatt på grund av ändrad taxering	7 320	0
Summa övriga skatter	7 320	0

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	127 706 585	127 706 585
Anslutningsavgifter (bredband)	180 437	180 437
	127 887 022	127 887 022
Avyttringar och utrangeringar		
Nedskrivning vid rekonstruktion	-33 976 200	-33 976 200
	-33 976 200	-33 976 200
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	93 910 822	93 910 822
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 340 842	-15 740 891
Anslutningsavgifter (bredband)	-180 437	-180 437
	-16 521 279	-15 921 328
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-599 951	-599 951
	-599 951	-599 951
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 121 230	-16 521 279
Restvärde enligt plan vid årets slut	76 789 592	77 389 543
Varav		
Byggnader	76 789 592	77 389 543
Taxeringsvärden		
Bostäder	137 000 000	137 000 000
Totalt taxeringsvärde	137 000 000	137 000 000
<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 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Insats i SBC	5 000	5 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	5 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
128 st garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening Stockholm	64 000	64 000
Summa andra långfristiga fordringar	64 000	64 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	44 491
Förutbetalda försäkringspremier	270 047	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 610	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	81 221	55 499
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 752	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	452 630	99 990

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	0	1 668
Bankmedel, Swedbank	5 192	10 615
Bankmedel, SBAB	4 399 101	2 197 444
Placeringskonto, SBAB	0	3 000 000
Transaktionskonto, Swedbank	2 577 931	995 984
Summa kassa och bank	6 982 224	6 205 710

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	53 928 814	53 957 814
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 000	-29 000
Nästa års villkorsändring av skulder till kreditinstitut	-42 419 189	-15 555 079
Långfristig skuld vid årets slut	11 480 625	38 373 735

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,01%	2024-10-11	12 705 900,00	-12 705 900,00	0,00	0,00
SBAB	3,40%	2025-01-13	0,00	12 705 900,00	0,00	12 705 900,00
SBAB	3,12%	2025-05-03	2 878 179,00	0,00	29 000,00	2 849 179,00
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
Summa			53 957 814,00	0,00	29 000,00	53 928 814,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	38 000	28 062
Upplupna sociala avgifter	12 900	0
Upplupna räntekostnader	41 188	10 694
Upplupna driftskostnader	0	47 394
Upplupna elkostnader	108 380	300 176
Upplupna vattenavgifter	0	81 479
Upplupna revisionsarvoden	35 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	41 040	53 740
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	479 170	5 557
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	29 233
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	543 456	796 732
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 299 134	1 383 067

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	81 224 000	81 244 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsen har beslutat höja årsavgifterna med 5% från 1 januari 2025.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan Svensson

Gunilla Gustafsson

Gunnar Eriksson

Anders Lindström

Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

Ronja Persson
Auktoriserad revisor

Anders Stenström
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Riksbyggen Brf Albyhus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Albyhus nr 3 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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

