
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Albyhus nr 3
Org nr: 716419-9502



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Albyhus nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 612 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -376 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar, styrelseförsäkring ingår. 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. 2020 med en årlig avgäld på 357 319 kr.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
3	55	24	40	6	128

Total bostadsarea: 10 292 m²

Årets taxeringsvärde 85 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 85 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Städning	BNO Fastighetservice
Mattor	Berendsen Textil Service AB
Hisservice	Kone
Hissbesiktning	Inspecta
Tvättstugeutrustning	Entema
El	Vattenfall AB
Sophantering	SRV Återvinning AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Nycklar / lås	BB Gruppen / Bysmeden Lås AB
Porttelefoner	Telia
Kameraövervakning	Telemission AB
Mobiltelefoni	Tele2
Bredband	Bredbandsbolaget

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.

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 1 270 tkr och planerat underhåll för 2 437 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Beskrivning	År
Installation porttelefon och passersystem	2014
Stampsolning	2014, 2016
Byte papptak	2014
OVK-kontroll inkl ventilationsuppdatering	2015
Hissbyte	2015, 2016
Tvättstugeutrustning	2015, 2016
Entrépartier	2016
Låssystem	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	223
Hissbyte, byte armaturer	2 190
Huskropp utvändigt	24

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Byte takpannor och fotrännor	2018
Byte termostatventiler	2018
Invändig renovering	2018

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Borislav Trivunovic	Ordförande, vald av styrelsen	Stämman	2018
Fikret Güler	Vice ordförande	Stämman	2019
Gunilla Gustafsson	Sekreterare	Stämman	2019
Jan Svensson	Ledamot	Stämman	2018
Marie Åström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Eriksson	Stämman	2018
Zehra Yesilgul	Stämman	2018
Nasrin Amanali	Stämman	2018
Pedro Madan	Stämman	2018
Leif Nilsson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Anders Stenström		Stämman
Toresson Revision AB	Extern revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Anders Chrigström	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Zaher Mizra, sammankallande	Stämman
Ulla Jungarve	Stämman
Ismail Okur	Stämman

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 151.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2014-01-01 då den höjdes med 2 %.

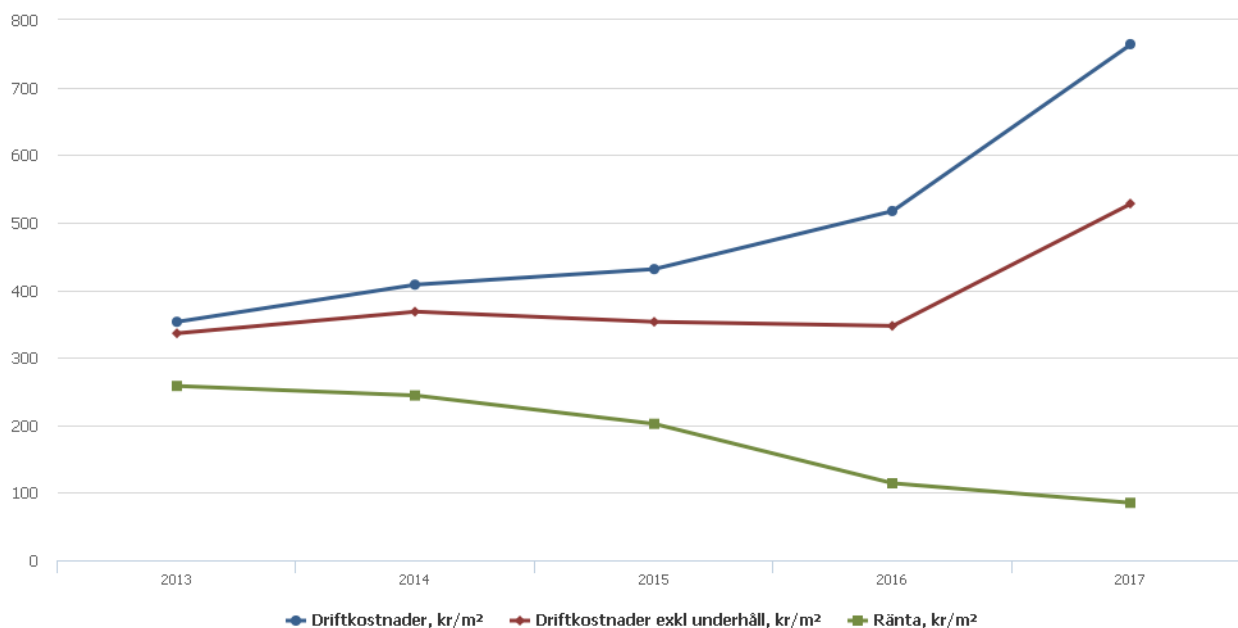
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 812 kr/m²/år.

Under året har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 363	8 377	8 388	8 374	8 213
Resultat efter finansiella poster	-988	55	483	426	588
Soliditet %	28	29	28	28	27
Driftkostnader, kr/m²	764	517	431	408	353
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	528	347	353	368	336
Ränta, kr/m²	85	114	202	244	258

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 809 987	522 603	3 569 387	5 060 300	55 312
Disposition enl. årsstämmobeslut				55 312	-55 312
Reservering underhållsfond			1 062 000	-1 062 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 437 075	2 437 075	
Årets resultat					-987 776
Vid årets slut	14 809 987	522 603	2 194 312	6 490 687	-987 776

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	5 115 612
Årets resultat	-987 776
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 062 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 437 075
Summa	5 502 911

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	5 502 911
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 363 369	8 377 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 219 238	374 643
Summa rörelseintäkter		9 582 607	8 751 759
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 889 739	-5 323 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-688 315	-651 201
Personalkostnader	Not 6	-507 037	-929 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-611 548	-621 821
Summa rörelsekostnader		-9 696 640	-7 526 026
Rörelseresultat		-114 033	1 225 733
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen	Not 8	5 888	5 888
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	916	844
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-880 548	-1 177 153
Summa finansiella poster		-873 744	-1 170 421
Resultat efter finansiella poster		-987 776	55 312
Årets resultat		-987 776	55 312

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	80 989 298	81 589 298
Inventarier, verktyg och installationer		49 574	61 122
Summa materiella anläggningstillgångar		81 038 872	81 650 420
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	5 000	5 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	64 000	64 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		69 000	69 000
Summa anläggningstillgångar		81 107 872	81 719 420
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	69 366	2 095
Övriga fordringar	Not 15	62 184	21 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	360 657	266 481
Summa kortfristiga fordringar		492 207	290 038
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 515 158	1 591 209
Summa kassa och bank		1 515 158	1 591 209
Summa omsättningstillgångar		2 007 365	1 881 247
Summa Tillgångar		83 115 237	83 600 667

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	15 332 590	15 332 590	
Fond för yttre underhåll	2 194 311	3 569 387	
Summa bundet eget kapital	17 526 901	18 901 977	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 490 687	5 060 300	
Årets resultat	-987 776	55 312	
Summa fritt eget kapital	5 502 911	5 115 612	
Summa eget kapital	23 029 812	24 017 589	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	58 123 409	58 154 635
Summa långfristiga skulder		58 123 409	58 154 635
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	25 000	0
Leverantörsskulder	Not 20	868 526	325 317
Övriga skulder	Not 21	279 136	195 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	789 354	908 012
Summa kortfristiga skulder		1 962 016	1 428 443
Summa Eget kapital och Skulder		83 115 237	83 600 667

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	600 000 kr årligen
Tvättstugeutrustning	Linjär	11 548 kr årligen

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 361 669	8 361 816
Hyrer, lokaler	28 100	19 300
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-26 400	-4 000
Summa nettoomsättning	8 363 369	8 377 116

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Intäkter föreningslokal, gym mm	121 844	116 150
IT-avgifter	253 435	253 440
Övriga ersättningar, pantförskrivningar och överlåtelse	19 264	0
Fakturerade kostnader, inkasso	1 080	1 080
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	3 973
Försäkringsersättningar	823 615	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 219 238	374 643

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Underhåll	-2 437 075	-1 752 518
Reparationer	-1 270 237	-198 916
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-168 320	-162 304
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening, inkl tomträttsavgäld	-1 918 644	-1 918 644
Försäkringspremier	-168 554	-167 316
Kabel- och digital-TV	-140 264	-137 792
Återbäring från Riksbyggen	4 500	4 300
Serviceavtal, kamera	-8 439	0
Obligatoriska besiktningar	-6 432	-5 361
Bevakningskostnader	-15 907	-23 894
Förbrukningsinventarier	-176 047	-29 475
Vatten	-249 162	-241 537
Fastighetsel	-288 615	-308 303
Sophantering och återvinning	-147 198	-129 892
Fastighets- och trädgårdsskötsel samt städning gemensamma utrymmen	-899 344	-252 200
Summa driftkostnader	-7 889 739	-5 323 852

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-291 713	-286 111
IT-kostnader	-253 322	-253 409
Arvode, yrkesrevisor	-22 925	-22 825
Övriga förvaltningskostnader	-15 990	-29 769
Kreditupplysningar	-1 125	-2 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 264	0
Telefon	-30 296	-19 768
Medlems- och föreningsavgifter	-6 400	-6 400
Bankkostnader	0	-1 625
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-47 280	-28 594
Summa övriga externa kostnader	-688 315	-651 201

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Lön till kollektivanställda	-243 091	-532 704
Uttagsskatt	-82 566	-310 089
Styrelsearvoden	-79 700	-81 914
Sammanträdesarvoden	-7 500	-4 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Pensionskostnader	-6 542	0
Övriga personalkostnader	0	-5 000
Ersättning från arbetsförmedlingen	41 004	200 501
Sociala kostnader	-123 642	-190 747
Summa personalkostnader	-507 037	-929 153

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-600 000	-600 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 548	-21 821
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-611 548	-621 821

Not 8 Resultat från andelar i Intresseföreningen

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	5 888	5 888
Summa resultat från andelar i Intresseföreningen	5 888	5 888

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	916	308
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	96
Övriga ränteintäkter	0	440
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	916	844

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-880 548	-1 177 153
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-880 548	-1 177 153

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	127 706 585	127 706 585
Anslutningsavgifter	180 437	180 437
	127 887 022	127 887 022
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-33 976 200	-33 976 200
	- 33 976 200	- 33 976 200
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	93 910 822	93 910 822

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-12 141 087	-11 541 087
Anslutningsavgifter	-180 437	-180 437
	- 12 321 524	- 11 721 524

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-600 000	-600 000
	- 600 000	- 600 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 12 921 524	- 12 321 524

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	80 989 298	81 589 298
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Byggnader	65 000 000	65 000 000
Mark	20 600 000	20 600 000
Totalt taxeringsvärde	85 600 000	85 600 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Insats i SBC	5 000	5 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	5 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
128 Garantikapitalbevis á 500 kronor	64 000	64 000
Summa andra långfristiga fordringar	64 000	64 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	18 066	0
Kundfordringar	51 300	2 095
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	69 366	2 095

Not 15 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	1 608	7 624
Skattekonto	54 842	13 838
Andra kortfristiga fordringar	5 734	0
Summa övriga fordringar	62 184	21 462

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	190 222	168 554
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 948	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 622	35 062
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	62 865	62 865
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	360 657	266 481

Not 17 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	2 871	1 851
Bankmedel	388 587	387 671
Transaktionskonto	1 123 700	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 201 687
Summa kassa och bank	1 515 158	1 591 209

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	58 148 409	58 154 635
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	58 123 409	58 154 635

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,77%	2018-03-30	7 075 000,00	0,00	6 226,00	7 068 774,00
SBAB	1,96%	2019-09-13	12 705 900,00	0,00	0,00	12 705 900,00
SBAB	1,50%	2020-09-18	26 893 110,00	0,00	0,00	26 893 110,00
SBAB	1,73%	2021-02-19	11 480 625,00	0,00	0,00	11 480 625,00
Summa			58 154 635,00	0,00	6 226,00	58 148 409,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 25.000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 100.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 58.023.409,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	25 000	0
Summa övriga skulder till kreditinstitut	25 000	0

Not 20 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	868 526	325 317
Summa leverantörskulder	868 526	325 317

Not 21 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder, vatten kv 1-3 2017 som betalats av Samfälligheten	185 868	0
Mottagna depositioner	2 400	1 700
Skuld för moms/uttagsskatt	82 566	174 108
Skuld sociala avgifter och skatter	8 302	19 306
Summa övriga skulder	279 136	195 114

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner/arvoden	33 584	76 981
Upplupna räntekostnader	0	20 753
Upplupna elkostnader	0	30 285
Upplupna revisionsarvoden	23 500	23 450
Upplupna styrelsearvoden	57 800	56 387
Upplupna kostnader för lokalhyror	0	20 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 799	19 062
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	663 671	660 345
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	789 354	908 012

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	81 224 000	81 244 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Borislav Trivunovic

Fikret Güler

Gunilla Gustafsson

Jan Svensson

Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Toresson Revision AB

Carina Toresson
Auktoriserad revisor

Anders Stenström
Freningsvald revisor

