

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Albyhus nr 2
Org nr: 716419-9510



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 2 har härmed upprättat 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 1989-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-27.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 335%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inte några lån som ska villkorsändras. Normalt klassificeras de i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 435% till 335%.

I resultatet ingår avskrivningar med 494 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 367 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt, fastigheten Rotemannen 10 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns två byggnader med 83 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Albyvägen 15-17 i Alby.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Botkyrka kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2030-03-31 med en årlig avgäld på 347 370 kr.

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

Lägenhetsfördelning	Antal		
1 rum och kök	2	Total tomtarea	2 888 m²
2 rum och kök	35	Total bostadsarea	6 738 m²
3 rum och kök	17		
4 rum och kök	25	Årets taxeringsvärde	90 200 000 kr
5 rum och kök	4	Föregående års taxeringsvärde	90 200 000 kr



Samfällighet

Föreningen är delaktig i Albyhus Samfällighetsförening tillsammans med Riksbyggen Brf Albyhus nr 1 och Riksbyggen Brf Albyhus nr 3. Föreningens andel är 28,23%. Samfälligheten förvaltar en undercentral för värme, markytor, parkeringsanläggningar samt en gemensamhetsanläggning 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 följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Städning av gemensamma utrymmen	Kornnattha Walther
Hissar	Kone AB
Störningsjour	Svenska Störningsjouren
El	Vattenfall AB
Vatten	Botkyrka Kommun
Sophantering	SRV Återvinning AB
Digital-tv	Tele2 Sverige AB
Bredband	Tele2 Sverige AB
Mätleverantör IMD	Home Solutions

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 440 tkr och planerat underhåll för 104 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

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 2023-10-24 visar på ett underhållsbehov om 9 240 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 924 tkr (137 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 648 tkr (96 kr/m²).

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Hissbyte	2016	
Renovering föreningslokal	2017	
Tvättutrustning, målning tvättstuga mm	2017 - 2019	
Dörrpartier	2017	
Individuell mätutrustning el	2018	
Upprustning, balkonger	2018 - 2019	
Huskropp utvändigt (dörrar och dörrstängare)	2021	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	104

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dick Backman	Ordförande	2026
Håkan Walther	Sekreterare	2025
Tone Sandin	Ledamot	2025
Markus Jonsson	Ledamot	2026
Marie Åström	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carlos Ingaruca Penaranda	Suppleant	2025
Kornnattha Walther	Suppleant	2026
Tomas Dahlgren	Suppleant	2025
Sara Yalcin Kilic	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå	2025
Roland Berggren	Förtroendevald revisor	2025
Sevinc Sele	Förtroendevald revisorssuppleant	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Backman	Sammanställande	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 115 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 846 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Medlemsvinst

RB BRF Albyhus nr 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 739	6 556	6 331	6 311	6 350
Resultat efter finansiella poster*	-127	576	610	606	381
Resultat exkl avskrivningar	367	1 070	1 105	1 110	884
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-281	488	477	-34	340
Årets kassaflöde	-357	281	119	348	618
Soliditet %*	36	36	35	34	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	94	100	100	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	999	972	938	935	941
Driftkostnader kr/kvm	696	684	611	590	638
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	681	644	536	482	518
Energikostnad kr/kvm*	128	121	111	97	99
Underhållsfond kr/kvm	504	423	377	359	297
Reservering till underhållsfond kr/kvm	96	86	93	170	81
Sparande kr/kvm*	70	199	239	273	250
Ränta kr/kvm	160	98	62	59	70
Skuldsättning kr/kvm*	4 830	4 994	5 066	5 213	5 287
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 830	4 994	5 066	5 213	5 287
Räntekänslighet %*	4,8	5,1	5,4	5,6	5,6

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning om årets förlust

Bolaget redovisar en förlust för räkenskapsåret om 127 015 kronor. Förlusten beror huvudsakligen på ökade räntekostnader till följd av den generella ränteuppgången de senaste åren. Bolaget har vidtagit åtgärder för att anpassa sin finansiering och minska räntekänsligheten framöver.

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 758 995	2 851 141	7 215 611	575 551
Disposition enl. årsstämmobeslut			575 551	–575 551
Reservering underhållsfond		648 000	–648 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–103 750	103 750	
Årets resultat				–127 015
Vid årets slut	8 758 995	3 395 391	7 246 912	–127 015

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 791 163
Årets resultat	–127 015
Årets fondreservering enligt stadgarna	–648 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	103 750
Summa	7 119 898

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	7 119 898
--	------------------

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	–127 015
Ianspråktagande av underhållsfond	103 750
Avsättning till underhållsfond	–648 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	–671 265

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	6 738 743	6 555 953
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126 420	441 376
Summa rörelseintäkter		6 865 163	6 997 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 692 703	-4 608 702
Övriga externa kostnader	Not 5	-550 404	-442 589
Personalkostnader	Not 6	-310 394	-313 657
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-494 424	-494 424
Summa rörelsekostnader		-6 047 925	-5 859 372
Rörelseresultat		817 238	1 137 957
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 490
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135 537	111 315
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 079 790	-676 211
Summa finansiella poster		-944 253	-562 406
Resultat efter finansiella poster		-127 015	575 551
Årets resultat		-127 015	575 551

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	47 549 076	48 034 351
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	36 600	45 750
Summa materiella anläggningstillgångar		47 585 676	48 080 101
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	124 500	124 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 500	124 500
Summa anläggningstillgångar		47 710 176	48 204 601
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 479	512
Övriga fordringar	Not 11	38 710	89 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	411 509	499 669
Summa kortfristiga fordringar		457 698	589 889
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 706 485	5 063 509
Summa kassa och bank		4 706 485	5 063 509
Summa omsättningstillgångar		5 164 184	5 653 398
Summa tillgångar		52 874 360	53 857 999



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	8 758 995	8 758 995
Fond för yttre underhåll	3 395 391	2 851 141
Summa bundet eget kapital	12 154 386	11 610 136
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 246 913	7 215 611
Årets resultat	-127 015	575 551
Summa fritt eget kapital	7 119 898	7 791 163
Summa eget kapital	19 274 284	19 401 299
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	32 057 500
Summa långfristiga skulder	32 057 500	11 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	490 000
Leverantörsskulder		186 092
Skatteskulder	Not 15	12 898
Övriga skulder		19 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	834 011
Summa kortfristiga skulder	1 542 576	22 956 700
Summa eget kapital och skulder	52 874 360	53 857 999

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	817 238	1 137 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	494 424	494 424
	1 311 662	1 632 381
Erhållen ränta	66 732	113 805
Erlagd ränta	-973 257	-694 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	405 137	1 051 714
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	200 996	-290 908
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	135 965	9 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	742 098	770 710
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 099 122	-490 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 099 122	-490 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-357 024	280 710
Likvida medel vid årets början	5 063 509	4 782 799
Likvida medel vid årets slut	4 706 485	5 063 509



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	110
Trapphusbelysning	Linjär	20

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	5 702 676	5 581 858
Hyror, lokaler	9 112	9 112
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	488 088	488 088
Elavgifter	540 067	478 095
Summa nettoomsättning	6 738 743	6 555 953

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 094	8 455
Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	175 209
Försäkringsersättningar	110 326	257 712
Summa övriga rörelseintäkter	126 420	441 376

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-103 750	-270 866
Reparationer	-439 712	-404 070
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-135 290	-131 887
Tomträttsavgäld	-347 372	-260 529
Samfällighetsavgifter	-1 305 898	-1 696 258
Försäkringspremier	-224 879	-188 437
Kabel- och digital-TV	-336 631	-318 840
Återbäring från Riksbyggen	400	3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 890	0
Serviceavtal	-29 722	-23 896
Obligatoriska besiktningar	-286 956	-4 090
Bevakningskostnader	-9 272	-8 533
Förbrukningsinventarier	-49 428	-66 385
Vatten	-284 324	-189 180
Fastighetsel	-578 980	-627 623
Sophantering och återvinning	-197 117	-179 603
Förvaltningsarvode drift	-353 882	-241 506
Summa driftskostnader	-4 692 703	-4 608 702



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-316 923	-304 876
IT-kostnader	-6 600	-5 870
Arvode, yrkesrevisorer	-43 650	-49 850
Övriga förvaltningskostnader	-56 662	0
Kreditupplysningar	-434	-3 055
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 778	-12 180
Telefon och porto	-23 137	-21 109
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-848	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 150	-2 075
Köpta tjänster	-47 819	-14 431
Konsultarvoden	0	-7 500
Bankkostnader	-4 377	-3 230
Övriga externa kostnader	-31 026	-18 413
Summa övriga externa kostnader	-550 404	-442 589

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-26 000	-23 000
Sammanträdesarvoden	-44 700	-65 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-190 400	-178 500
Sociala kostnader	-49 294	-46 857
Summa personalkostnader	-310 394	-313 657

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-485 274	-485 274
Avskrivning Installationer	-9 150	-9 150
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-494 424	-494 424

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	82 456 213	82 456 213
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 456 213	82 456 213

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-34 421 862	-33 936 588
	-34 421 862	-33 936 588

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-485 274	-485 274
	-485 274	-485 274

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-34 907 136	-34 421 862
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

47 549 076	48 034 351
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	47 549 076	48 034 351
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	90 200 000	90 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

90 200 000	90 200 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>70 000 000</i>	<i>70 000 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>20 200 000</i>	<i>20 200 000</i>
-------------------	-------------------



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	91 170	91 170
Installationer	183 000	183 000
	274 170	274 170
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	274 170	274 170
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-91 170	-91 170
Installationer	-137 250	-128 100
	-228 420	-219 270
Årets avskrivningar		
Installationer	-9 150	-9 150
	-9 150	-9 150
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-91 170	-91 170
Installationer	-146 400	-137 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-237 570	-228 420
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 600	45 750
Varav		
Installationer	36 600	45 750

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
249 st garantikapitalandelar I Riksbyggen á 500 kr	124 500	124 500
Summa andra långfristiga fordringar	124 500	124 500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	31 955	31 216
Momsfordringar	6 755	58 492
Summa övriga fordringar	38 710	89 708

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	68 805	0
Förutbetalda försäkringspremier	251 865	224 879
Förutbetalda driftkostnader	2 930	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	84 847	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 062	731
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	274 059
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	411 509	499 669

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankkonto SBAB	1 558 154	4 292 657
Räntekonto SBAB	2 000 000	0
Transaktionskonto	1 143 331	765 853
Summa kassa och bank	4 706 485	5 063 509

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	32 547 500	33 646 622
Nästa års omsättning av lån	0	-21 656 622
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-490 000	-490 000
Långfristig skuld vid årets slut	32 057 500	11 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,57%	2026-11-12	11 500 000,00	0,00	0,00	11 500 000,00
SBAB	3,65%	2027-01-19	9 182 802,00	0,00	522 802,00	8 660 000,00
SBAB	3,44%	2028-03-16	12 963 820,00	0,00	576 320,00	12 387 500,00
Summa			33 646 622,00	0,00	1 099 122,00	32 547 500,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns inget lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår). Lån som villkorsändras inom 12 månader hanteras normalt som kortfristig skuld i enlighet med K2-regelverket.

Not 15 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	4 735	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	135 290	131 887
Debiterad preliminärskatt	-127 127	-116 556
Summa skatteskulder	12 898	15 331

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	106 533	0
Upplupna elkostnader	61 388	136 474
Upplupna revisionsarvoden	45 000	45 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	273 676	16 250
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 500	16 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	329 914	496 456
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	834 011	710 530

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	74 794 000	74 794 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Signeras digitalt

Dick Backman

Dick Backman

Håkan Walther

Håkan Walther

Markus Jonsson

Markus Jonsson

Tone Sandin

Tone Sandin

Marie Åström

Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Roland Berggren

Roland Berggren
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557549358751

Dokument

Riksbyggen Brf Albyhus nr 2 - Årsredovisning 2024_v3
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-06-13 09:54:47 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2025-06-14 01:42:08 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Dick Backman (DB)
dickbackman52@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DICK DENNIS KONSTANTIN BACKMAN"
Signerade 2025-06-13 10:03:55 CEST (+0200)

Håkan Walther (HW)
hakanwalther@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Håkan Walther"
Signerade 2025-06-13 09:57:10 CEST (+0200)

Markus Jonsson (MJ)
markus1965@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hubert Leonard Markus Jonsson"
Signerade 2025-06-13 11:34:39 CEST (+0200)

Tone Sandin (TS)
pillan55@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TONE KRISTIANSSON SANDIN"
Signerade 2025-06-13 10:02:13 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549358751

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE LINNÉA ÅSTRÖM"
Signerade 2025-06-13 09:57:15 CEST (+0200)

Roland Berggren (RB)
rolleberg007@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLAND BERGGREN"
Signerade 2025-06-14 01:42:08 CEST (+0200)

Torbjörn Larsson (TL)
torbjorn.larsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORBJÖRN LARSSON"
Signerade 2025-06-13 12:08:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 Bostadsrättsförening Albyhus nr 2, org. nr 716419-9510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Albyhus nr 2 för år 2024.

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 2024 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 förtroendevalda 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.

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 upp-lyser, 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 avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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. Risker 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 Bostadsrättsförening Albyhus nr 2 för år 2024 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

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Roland Berggren
Förtroendevald revisor

ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

Riksbyggen Bostadsrättsförening Albyhus nr 2 2024
Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering
ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning ☒ Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit ☒ Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) ☐ Ref
Slutsats Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse ☒ Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support ☐ Ref
Ansvarig revisor Underskrift Torbjörn Larsson 2025-06-12 Anställningsnummer

Verifikat

Transaktion 09222115557549359894

Dokument

RB, BRF Albyhus nr 2
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2025-06-13 09:58:19 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2025-06-16 09:21:46 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Roland Berggren (RB)
rolleberg007@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLAND BERGGREN"
Signerade 2025-06-16 09:21:46 CEST (+0200)

Torbjörn Larsson (TL)
torbjorn.larsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORBJÖRN LARSSON"
Signerade 2025-06-13 12:09:57 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Ekonomisk förening

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

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 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Albyhus nr 2 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

