

Årsredovisning

RB BRF ALBYHUS NR 2
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716419-9510

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag 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	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger med tomträtt fastigheten Rotemannen 10 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 83 lägenheter uppförda. Fastighetens adress är Albyvägen 15-17 i Alby

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Botkyrka kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2020 med en årlig avgäld om 232 821 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	35	17	25	4

Total bostadsarea: 6 738 m²
Total lokalarea: 8 m²

Årets taxeringsvärde 53 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 53 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Överlåtelse

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förvaltning och drift

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemskap och organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Albyhus Samfällighetsförening tillsammans med RB BRF Albyhus nr 1 och RB BRF Albyhus nr 3. Föreningens andel är 28,33% procent. Samfälligheten förvaltar en undercentral för värme, markytor, parkeringsanläggningar samt en gemensamhetsanläggning enligt förätningsbeslut.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Maria Tabin	Städning av gemensamma utrymmen
Otis AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredband
Botkyrka Kommun	Vatten
Vattenfall AB	El
SRV Återvinning AB	Sopphantering

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 211 tkr och planerat underhåll för 198 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2015 och visar på ett årligt underhållsbehov om 4 580 tkr för de närmaste 10 åren. Med de åtgärder som finns inlagda i underhållsplanen och med den fondbehållning som fanns bokförd i underhållsfonden per 2013-12-31, krävs ingen avsättning till fonden för att fonden inte skall understiga ett års beräknad underhållskostnad år 10. Däremot krävs det en årlig avsättning om 546 tkr för att fonden inte skall uppvisa underskott år 30.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Golvvård	60
Anläggning värmekabel	40
Volymkåpor	98

Planerat underhåll	År
Takbyte	Våren 2015

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Tone Kristiansson	Ordförande	Utsedd av
Tomas Dahlgren t.o.m 2014-10-01	Vice ordförande	Stämman
Håkan Walther	Sekreterare	Stämman
Ingrid Eklund	Ledamot	Stämman
Dick Backman	Ledamot	Stämman
Lars Johnsson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Arseni Gavrilov t.o.m. 2014-11-30	Stämman
Maria Rydén	Stämman
Anna Kausits	Riksbyggen

Ordinarie revisorer

Karin Kisling	Revisor	Stämman
Torbjörn Larsson, KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Vakant	Stämman
KPMG AB	Stämman

Vicevärd

Dick Backman	Styrelsen
Tomas Dahlgren	Styrelsen

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt RB BRF Albyhus nr 2 stadgar (även Riksbyggens normalstadgar), är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

I resultatet ingår avskrivningar med 503 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 044 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 juli 2011 då den höjdes med 2%.

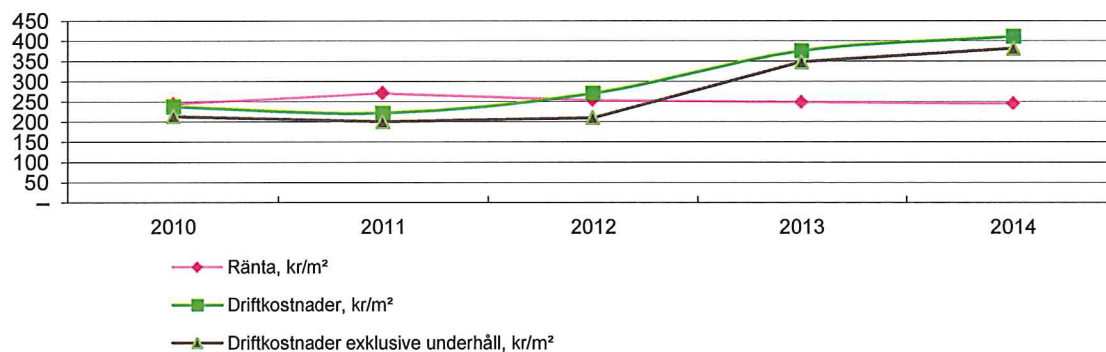
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 819 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	6 048	5 948	5 965	5 892	5 837
Årets resultat	541	799	281	422	451
Resultat före avskrivningar	1 044	1 302	838	976	1 028
Resultat före avskrivning, men efter avs till UHF	498	748	206	344	381
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	81	82	94	94	96
Balansomslutning	60 517	61 743	61 647	61 302	61 490
Kassaflöde, indirekt metod	-515	583	963	478	39 007
Soliditet	27%	25%	24%	24%	23%
Likviditet	627%	721%	511%	613%	469%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	819	816	816	808	800
Bränsletillägg, kr/m ²	65	65	65	65	65
Driftkostnader, kr/m ²	411	376	271	222	237
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	382	348	210	200	213
Ränta, kr/m ²	245	249	254	270	243
Underhållsfond, kr/m ²	820	768	713	681	609
Lån, kr/m ²	6 460	6 725	6 774	6 823	6 894

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 571 543
Årets resultat före fondförändring	540 635
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-546 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	197 668
Summa överskott	<u>1 763 846</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:
Att balansera i ny räkning

1 763 846

(Handwritten signature)

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 525 102	5 506 586
Övriga rörelseintäkter	2	522 640	441 250
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 047 742	5 947 836
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 773 397	-2 535 292
Fastighetsadministration	4	- 357 694	- 273 192
Personalkostnader	5	- 321 976	- 302 846
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 503 468	- 503 468
Summa rörelsekostnader		-3 956 535	-3 614 798
Rörelseresultat		2 091 207	2 333 038
Finansiella poster			
Utdelning andelar Riksbyggens Intresseförening		3 772	3 362
Ränteintäkter	7	100 033	139 840
Räntekostnader	8	-1 654 377	-1 677 562
Summa finansiella poster		-1 550 572	-1 534 360
Resultat efter finansiella poster		540 635	798 678
Årets resultat		540 635	798 678
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfonden		- 546 000	- 554 000
Ianspråktagande underhållsfond		197 668	186 334
		192 303	431 012

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	52 401 523	52 886 724
Inventarier, verktyg och installationer	10	191 916	210 184
Summa materiella anläggningstillgångar		52 593 439	53 096 908
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		41 000	41 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 000	41 000
Summa anläggningstillgångar		52 634 439	53 137 908
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 412	5 850
Övriga fordringar	11	256 622	471 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	72 599	65 925
Summa kortfristiga fordringar		335 633	542 781
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	6 780 000	7 400 000
Summa kortfristiga placeringar		6 780 000	7 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	766 876	661 984
Summa kassa och bank		766 876	661 984
Summa omsättningstillgångar		7 882 509	8 604 765
SUMMA TILLGÅNGAR		60 516 948	61 742 673

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 758 995	8 758 995
Fond för yttre underhåll		5 528 865	5 180 533
Summa bundet eget kapital		14 287 860	13 939 528
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 223 211	772 865
Årets resultat		540 635	798 678
Summa fritt eget kapital		1 763 846	1 571 543
Summa eget kapital		16 051 707	15 511 072
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	43 208 235	45 037 367
Summa långfristiga skulder		43 208 235	45 037 367
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	16	369 132	329 132
Depositionsavgifter		15 000	15 000
Leverantörsskulder		120 402	72 013
Skatteskulder		—	15 903
Övriga kortfristiga skulder	17	35 252	68 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	717 220	693 715
Summa kortfristiga skulder		1 257 007	1 194 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 516 948	61 742 673
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		74 794 000	74 794 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 24 504 836 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- 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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	110 år
Tvättstugeutrustning	Linjär	10 år
Trapphusbelysning	Linjär	20 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	5 517 395	5 499 249
Hyrer, lokaler	7 707	7 337
	<u>5 525 102</u>	<u>5 506 586</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	437 950	437 950
IT-avgifter	82 170	–
Inkassointäkter	2 520	3 300
	<u>522 640</u>	<u>441 250</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	211 361	125 168
Underhåll	197 668	186 334
Fastighetsavgift	101 011	101 795
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	232 851	232 851
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening	1 095 935	1 026 714
Försäkringspremier	93 900	72 385
Kabel- och digital-TV	113 832	111 399
Fastighetsskötsel	51 730	50 936
Återbäring från Riksbyggen	- 3 100	- 4 500
Städning gemensamma utrymmen	166 970	155 820
Hissbesiktningar/service	42 970	31 260
Förbrukningsinventarier/material	20 926	12 228
Vatten	159 394	145 367
El	168 928	175 568
Sophantering	119 020	111 968
	<u>2 773 397</u>	<u>2 535 292</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	170 210	167 500
IT-kostnader	99 836	4 294
Arvode, yrkesrevisor	31 500	31 000
Övriga förvaltningskostnader	19 460	23 546
Kreditupplysningar	1 800	4 875
Telefon och porto	12 118	10 638
Medlems- och föreningsavgifter	4 150	4 100
Konsultarvoden	9 620	11 339
	<u>357 694</u>	<u>273 192</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

Not 5 Personalkostnader

Lön till fastighetsskötare	231 358	226 452
Ersättning från arbetsförmedlingen	- 171 941	- 195 052
Fast styrelsearvode	21 000	21 000
Sammanträdesarvoden	32 500	34 900
Arvode till valberedningen	1 000	—
Övriga ersättningar	3 450	15 310
Arvode vicevärd	79 000	72 500
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Utbildning, förtroendevalda	2 400	—
Summa	200 767	177 110
Sociala kostnader	121 209	125 736
(varav pensionskostnader)	2 107	2 533
	321 976	302 846

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	485 200	485 200
Tvättstugeutrustning	9 118	9 118
Trapphusbelysning	9 150	9 150
	503 468	503 468

Not 7 Ränteintäkter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 152	1 488
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	97 838	135 600
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	458	—
Ränteintäkter skattekonto	585	2 752
	100 033	139 840

Not 8 Räntekostnader

Räntekostnader för fastighetslån	1 632 589	1 662 680
Övriga finansiella kostnader	21 788	14 882
	1 654 377	1 677 562

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

Not 9 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	82 456 213	82 456 213
Summa anskaffningsvärden	82 456 213	82 456 213
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-29 569 490	-29 084 290
Summa ackumulerade avskrivningar	-29 569 490	-29 084 290
Årets avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivning byggnader	- 485 200	- 485 200
Summa årets avskrivningar enligt plan	- 485 200	- 485 200
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30 054 690	-29 569 490
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 401 523	52 886 724
Taxeringsvärden		
bostäder	53 600 000	53 600 000
Totalt taxeringsvärde	53 600 000	53 600 000
varav byggnader	41 000 000	41 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning	91 170	91 170
Trapphusbelysning	183 000	183 000
Summa anskaffningsvärden	274 170	274 170
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning	- 18 236	- 9 118
Trapphusbelysning	- 45 750	- 36 600
Summa ackumulerade avskrivningar	- 63 986	- 45 718
Årets avskrivningar		
Tvättstugeutrustning	- 9 118	- 9 118
Trapphusbelysning	- 9 150	- 9 150
Summa årets avskrivningar enligt plan	- 18 268	- 18 268
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 82 254	- 63 986
Restvärde enligt plan vid årets slut	191 916	210 184

Not 11 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	9 247	-
Skattekonto	112 527	121 006
Andra kortfristiga fordringar	134 848	350 000
	256 622	471 006

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 319	17 929
Förutbetalda försäkringspremier	24 786	19 538
Förutbetalda kabel-tv-avgift	28 799	28 458
Förutbetalda kostnader bredbandsanslutning	13 695	—
	<u>72 599</u>	<u>65 925</u>

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen:

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	780 000	0,70	2015-01-11		
90 dagar	4 000 000	0,75	2015-02-12		
90 dagar	2 000 000	0,75	2015-03-12		
				<u>6 780 000</u>	<u>7 400 000</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	10 250	10 250
Förvaltningskonto i Swedbank	<u>756 626</u>	<u>651 734</u>
	<u>766 876</u>	<u>661 984</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 758 995	5 180 533	772 865	798 678
Disposition enl årsstämmobeslut			798 678	- 798 678
Avsättning till underhållsfond		546 000	- 546 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 197 668	197 668	
Årets resultat				540 635
Vid årets slut	8 758 995	5 528 865	1 223 211	540 635

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Fastighetslån	43 577 367	45 366 499
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	<u>- 369 132</u>	<u>- 329 132</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	43 208 235	45 037 367

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,80%	2019-12-13	14 451 170		1 500 000	12 951 170
SBAB	3,45%	2015-03-04	15 312 802		120 000	15 192 802
STADSHYPOTEK AB	4,06%	2016-03-01	15 602 527		169 132	15 433 395
			<u>45 366 499</u>		<u>1 789 132</u>	<u>43 577 367</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 369 132 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	25 380	25 380
Skuld sociala avgifter och skatter	<u>9 872</u>	<u>43 091</u>
	<u>35 252</u>	<u>68 471</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	73 847	71 036
Upplupna räntekostnader	209 065	96 779
Upplupna drift- och underhållskostnader	16 162	95 251
Upplupna elkostnader	17 599	17 991
Upplupna revisionsarvoden	33 500	34 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	367 047	378 657
	<u>717 220</u>	<u>693 715</u>

Alby 2015-04-30



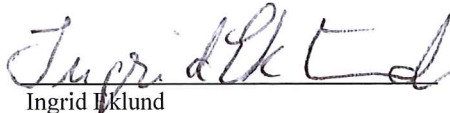
Tone Kristiansson



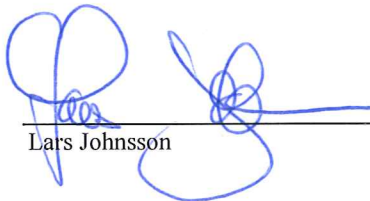
Dick Backman



Håkan Walther



Ingrid Lklund

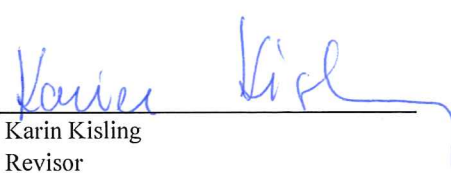


Lars Johnsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2015
KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Karin Kisling
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Albyhus 2, org. nr 716419-9510

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Albyhus 2 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Albyhus 2s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Albyhus 2 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

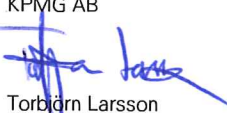
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

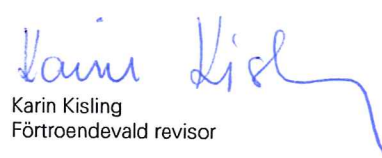
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2015

KPMG AB

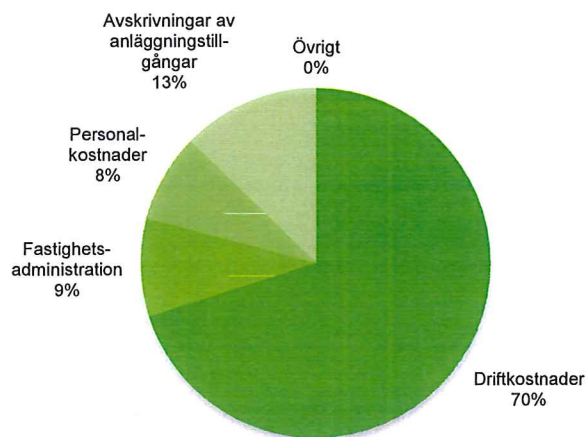

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor


Karin Kisling
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

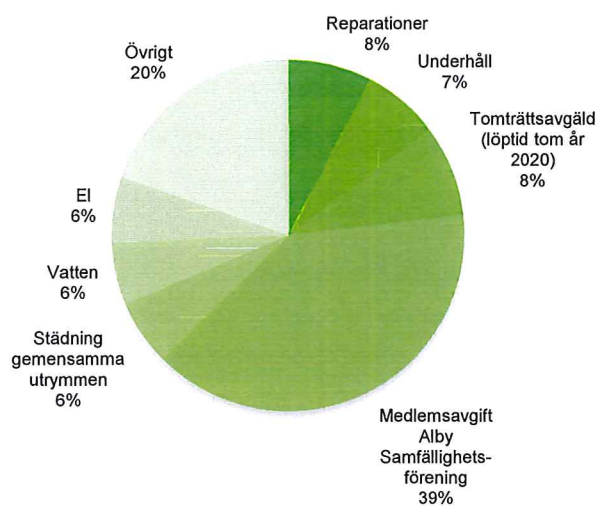
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	2 773 397	2 535 292
Fastighetsadministration	357 694	273 192
Personalkostnader	321 976	302 846
Avskrivningar av anläggningstillgångar	503 468	503 468
Summa kostnader	3 956 535	3 614 798



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	211 361	125 168
Underhåll	197 668	186 334
Fastighetsavgift	101 011	101 795
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	232 851	232 851
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening	1 095 935	1 026 714
Försäkringspremier	93 900	72 385
Kabel- och digital-TV	113 832	111 399
Fastighetsskötsel	51 730	50 936
Återbäring från Riksbyggen	- 3 100	- 4 500
Städning gemensamma utrymmen	166 970	155 820
Hissbesiktningar/service	42 970	31 260
Förbrukningsinventarier/material	20 926	12 228
Vatten	159 394	145 367
El	168 928	175 568
Sophantering	119 020	111 968
Summa driftkostnader	2 773 397	2 535 292



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2014	2013
	6738	6738
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	31	19
Underhåll	29	28
Fastighetsavgift	15	15
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	35	35
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening	163	152
Försäkringspremier	14	11
Kabel- och digital-TV	17	17
Fastighetsskötsel	8	8
Återbäring från Riksbyggen	0	-1
Städning gemensamma utrymmen	25	23
Hissbesiktningar/service	6	5
Förbrukningsinventarier/material	3	2
Vatten	24	22
El	25	26
Sophantering	18	17
Summa driftkostnader	412	376

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter 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.

RB BRF ALBYHUS 2

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF Albyhus nr 2 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-
rättsföreningar 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. 

RIKSBYGGEN;
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se