

Årsredovisning

RB BRF ALBYHUS NR 2
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716419-9510

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



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga 

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF ALBYHUS NR 2
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Rotemannen 10 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 83 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Albyvägen 15-17 i Alby.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Botkyrka kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020 med en årlig avgäld på 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.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Stockholm 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 väsentligare 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	Sophantering

Föreningen är delaktig i Albyhus Samfällighetsförening tillsammans med Rb Brf Albyhus nr 1 och Rb Brf Albyhus nr 3. Föreningens andel är 28,23 procent. Samfälligheten förvaltar en undercentral för värme, markytor, parkeringsanläggningar samt en gemensamhetsanläggning enligt förrättningsbeslut.

Efter den senaste stämman 2015-05-11 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Tone Kristiansson	Ordförande	Stämman	2016
Dick Backman	Vice ordförande	Stämman	2016
Håkan Walther	Ledamot	Stämman	2017
Ingrid Eklund	Ledamot	Stämman	2017
Lars Johnsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Maria Rydén		Stämman	2017
Markus Jonsson		Stämman	2017
Anna Kausits		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Karin Kisling	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Berit Backman (sammankallande)	Stämman
--------------------------------	---------

Studieorganisatör

Tone Kristiansson	Styrelsen
-------------------	-----------

Vicevärd

Dick Backman	Styrelsen
--------------	-----------

Anställd vicevärd

Tomas Dahlgren	Styrelsen
----------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 822 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 141 tkr och planerat underhåll för 1 645 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2015 och visar på ett underhållsbehov på 458 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Stamspolning	71
Takarbeten	1 574

Planerat underhåll	År
Hissbyte	2016
Byte termostatter	2017

I resultatet ingår avskrivningar med 503 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 136 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

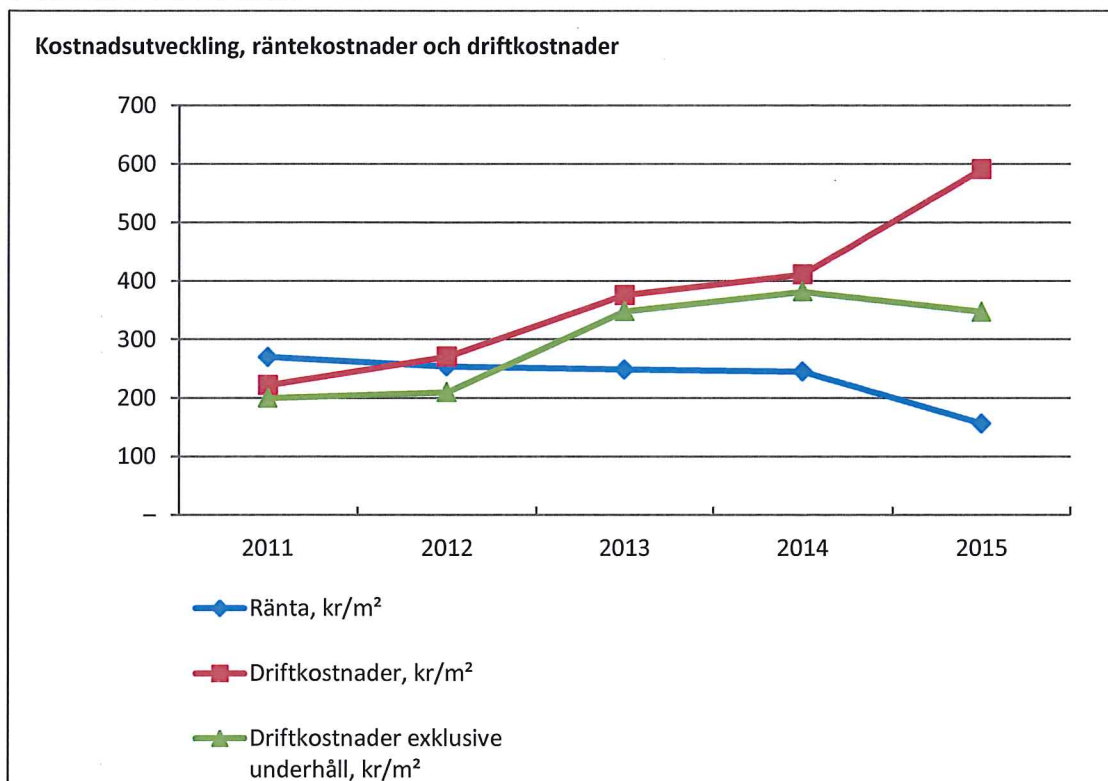
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 543	5 525	5 507	5 507	5 453
Resultat efter finansiella poster	- 367	541	799	281	422
Årets resultat	- 367	541	799	281	422
Resultat före avskrivningar	136	1 044	1 302	838	976
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 418	498	748	206	344
Avsättning till underhållsfond kr/m²	82	81	82	94	94
Balansomslutning	56 636	60 517	61 743	61 647	61 302
Soliditet	28%	27%	25%	24%	24%
Likviditet	340%	627%	721%	511%	613%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	822	819	816	816	808
Bränsletillägg, kr/m²	65	65	65	65	65
Driftkostnader, kr/m²	591	411	376	271	222
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	347	382	348	210	200
Ränta, kr/m²	156	245	249	254	270
Underhållsfond, kr/m²	658	820	768	713	681
Lån, kr/m²	5 947	6 460	6 725	6 774	6 823

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 763 846
Årets resultat före fondförändring	-367 473
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-554 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 644 939
Summa överskott	<u>2 487 313</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 487 313
----------------------------	-----------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 542 569	5 525 102
Övriga rörelseintäkter	2	615 864	522 640
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 158 433	6 047 742
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 988 229	-2 773 397
Övriga externa kostnader	4	- 499 440	- 357 694
Personalkostnader	5	- 505 817	- 321 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 503 468	- 503 468
Summa rörelsekostnader		-5 496 954	-3 956 535
Rörelseresultat		661 479	2 091 207
Finansiella poster			
Utdelning på andelar i Intresseföreningen		3 772	3 772
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	22 112	100 033
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 054 836	-1 654 377
Summa finansiella poster		-1 028 952	-1 550 572
Resultat efter finansiella poster		- 367 473	540 635
Årets resultat	16	- 367 473	540 635

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	51 916 323	52 401 523
Inventarier, verktyg och installationer	10	173 648	191 916
Summa materiella anläggningstillgångar		52 089 971	52 593 439
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	124 500	41 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 500	41 000
Summa anläggningstillgångar		52 214 471	52 634 439
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		29 497	6 412
Övriga fordringar	12	118 202	256 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	63 854	72 599
Summa kortfristiga fordringar		211 553	335 633
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	3 500 000	6 780 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	710 279	766 876
Summa kassa och bank		710 279	766 876
Summa omsättningstillgångar		4 421 832	7 882 509
SUMMA TILLGÅNGAR		56 636 303	60 516 948

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

16

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

8 758 995

8 758 995

Fond för yttre underhåll

4 437 926

5 528 865

Summa bundet eget kapital

13 196 921

14 287 860

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 854 785

1 223 211

Årets resultat

- 367 473

540 635

Summa fritt eget kapital

2 487 313

1 763 846

Summa eget kapital

15 684 234

16 051 707

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

17

39 651 386

43 208 235

Summa långfristiga skulder

39 651 386

43 208 235

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

17

466 849

369 132

Leverantörsskulder

69 306

120 402

Övriga skulder

18

50 248

50 252

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

714 280

717 220

Summa kortfristiga skulder

1 300 683

1 257 007

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 636 303

60 516 948

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

74 794 000

74 794 000

Summa ställda säkerheter

74 794 000

74 794 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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
Tvättstugeutrustning	Linjär	10
Trapphusbelysning	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	5 535 551	5 517 395
Hyrer, lokaler	8 068	7 707
Rabatter	- 1 050	—
	<u>5 542 569</u>	<u>5 525 102</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	437 950	437 950
IT-avgifter	164 340	82 170
Övriga intäkter	11 954	—
Inkassointäkter	<u>1 620</u>	<u>2 520</u>
	<u>615 864</u>	<u>522 640</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	141 382	211 361
Underhåll	1 644 939	197 668
Fastighetsavgift	103 169	101 011
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	232 851	232 851
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening	1 017 454	1 095 935
Försäkringspremier	86 833	93 900
Kabel- och digital-TV	115 196	113 832
Fastighetsskötsel	54 183	51 730
Återbäring från Riksbyggen	- 5 300	- 3 100
Städning gemensamma utrymmen	197 475	166 970
Obligatoriska besiktningar	30 347	42 970
Bevakningskostnader	7 263	—
Förbrukningsmateriel	32 705	20 926
Vatten	148 826	159 394
El	156 780	168 928
Sophantering och återvinning	<u>24 126</u>	<u>119 020</u>
	<u>3 988 229</u>	<u>2 773 397</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för förvaltning	188 510	170 210
Lokalkostnader	61 361	—
IT-kostnader	166 929	99 836
Juridiska kostnader	2 250	9 000
Arvode, yrkesrevisorer	31 750	31 500
Övriga förvaltningskostnader	<u>21 022</u>	<u>19 460</u>

	2015-12-31	2014-12-31
Kreditupplysningar	1 351	1 800
Telefon	17 117	12 118
Medlems- och föreningsavgifter	4 150	4 150
Kostnader utöver avtal, Riksbyggen	5 000	—
Konsultarvoden	—	9 620
	499 440	357 694

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	255 521	231 358
Fast styrelsearvode	21 000	21 000
Sammanträdesarvoden	34 000	32 500
Arvode till valberedningen	—	1 000
Övriga ersättningar	30 400	3 450
Arvode vicevärd	84 000	79 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Utbildning, förtroendevalda	800	2 400
Ersättning från arbetsförmedlingen	- 68 970	- 171 941
Summa	358 751	200 767
Sociala kostnader	147 066	121 209
(varav pensionskostnader)	4 496	2 107
	505 817	321 976

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	1 152
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	21 168	97 838
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	251	458
Övriga ränteintäkter	693	585
	22 112	100 033

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 054 836	1 632 589
Övriga finansiella kostnader	—	21 788
	1 054 836	1 654 377

Not 9 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	82 456 213	82 456 213
	82 456 213	82 456 213
Summa anskaffningsvärden	82 456 213	82 456 213

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-30 054 690	-29 569 490
	-30 054 690	-29 569 490
Årets avskrivning byggnader	- 485 200	- 485 200
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30 539 890	-30 054 690
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 916 323	52 401 523
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
	274 170	274 170
Summa anskaffningsvärden	274 170	274 170
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning	- 27 354	- 18 236
Trapphusbelysning	- 54 900	- 45 750
	- 82 254	- 63 986
Årets avskrivningar		
Tvättstugeutrustning	- 9 118	- 9 118
Trapphusbelysning	- 9 150	- 9 150
	- 18 268	- 18 268
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 100 522	- 82 254
Restvärde enligt plan vid årets slut	173 648	191 916

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

249 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	124 500	41 000
	124 500	41 000

Not 12 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	8 305	9 247
Skattekonto	109 897	112 527
Andra kortfristiga fordringar	—	134 848
	118 202	256 622

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	20	5 319
Förutbetalda försäkringspremier	20 682	24 786
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 457	28 799
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 695	13 695
	<u>63 854</u>	<u>72 599</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				3 500 000	6 780 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	300 000	0,20	Tills vidare		
30 dagar	3 000 000	0,20	Tills vidare		
				<u>3 500 000</u>	<u>6 780 000</u>

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	5 000	10 250
Förvaltningskonto i Swedbank	705 279	756 626
	<u>710 279</u>	<u>766 876</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början			8 758 995	5 528 865	1 223 211	540 635
Disposition enl. årsstämmobeslut					540 635	- 540 635
Reservering underhållsfond				554 000	- 554 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 644 939	1 644 939	
Årets resultat						- 367 473
Vid årets slut			8 758 995	4 437 926	2 854 785	- 367 473

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -367 473 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 723 466 kr.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	40 118 235	43 577 367
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 466 849	- 369 132
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>39 651 386</u>	<u>43 208 235</u>

					2015-12-31	2014-12-31
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,82%	2016-03-04	15 192 802		3 290 000	11 902 802
SBAB BANK AB	1,80%	2019-12-13	12 951 170			12 951 170
STADSHYPOTEK AB	4,06%	2016-03-01	15 433 395		169 132	15 264 263
			43 577 367		3 459 132	40 118 235

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 466 849 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

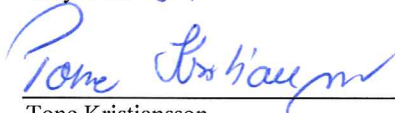
Not 18 Övriga skulder

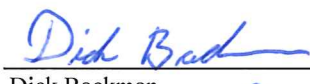
Medlemmarnas reparationsfonder	25 380	25 380
Depositionsavgifter	15 000	15 000
Skuld sociala avgifter och skatter	9 868	9 872
	50 248	50 252

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	74 390	71 740
Upplupna sociala avgifter	2 331	2 107
Upplupna räntekostnader	94 680	209 065
Upplupna drift- och underhållskostnader	–	16 162
Upplupna elkostnader	16 587	17 599
Upplupna revisionsarvoden	34 628	33 500
Upplupen kostnad städning	14 100	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	477 564	367 047
	714 280	717 220

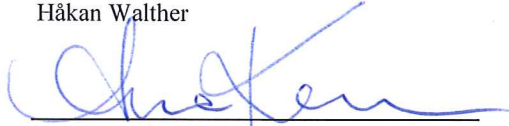
Alby 2016-05-11


Tone Kristiansson


Dick Backman


Håkan Walther


Ingrid Eklund


Anna Kausits

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-11

KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor


Karin Kisling
Föreningsvald 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 2015.

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 2015 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 2015.

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 ersättningsskyldig 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 11 maj 2016

KPMG AB

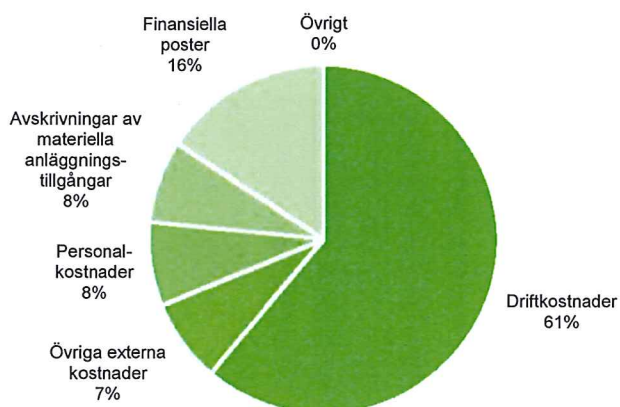
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Karin Kisling
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning

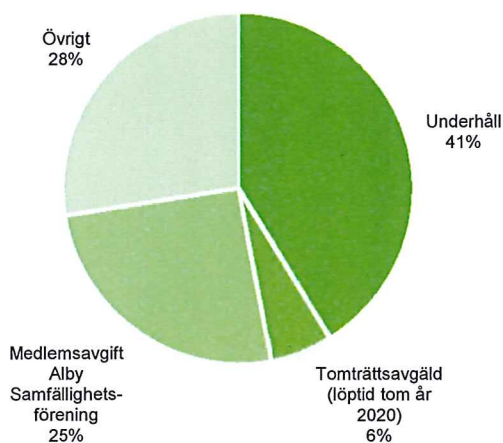
	2015	2014
Driftkostnader	3 988 229	2 773 397
Övriga externa kostnader	499 440	357 694
Personalkostnader	505 817	321 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	503 468	503 468
Finansiella poster	1 028 952	1 550 572
Summa kostnader	6 525 906	5 507 107



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	141 382	211 361
Underhåll	1 644 939	197 668
Fastighetsavgift	103 169	101 011
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	232 851	232 851
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening	1 017 454	1 095 935
Försäkringspremier	86 833	93 900
Kabel- och digital-TV	115 196	113 832
Fastighetsskötsel	54 183	51 730
Återbäring från Riksbyggen	- 5 300	- 3 100
Städning gemensamma utrymmen	197 475	166 970
Obligatoriska besiktningar	30 347	42 970
Bevakningskostnader	7 263	0
Förbrukningsmateriel	32 705	20 926
Vatten	148 826	159 394
El	156 780	168 928
Sophantering och återvinning	24 126	119 020
Summa driftkostnader	3 988 229	2 773 397

A



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	6738	6738
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	21	31
Underhåll	244	29
Fastighetsavgift	15	15
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	35	35
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening	151	163
Försäkringspremier	13	14
Kabel- och digital-TV	17	17
Fastighetsskötsel	8	8
Återbäring från Riksbyggen	-1	0
Städning gemensamma utrymmen	29	25
Obligatoriska besiktningar	5	6
Bevakningskostnader	1	0
Förbrukningsmateriel	5	3
Vatten	22	24
El	23	25
Sophantering och återvinning	4	18
Summa driftkostnader	592	412



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 resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

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 bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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.

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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

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 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 NR 2

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB 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.



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