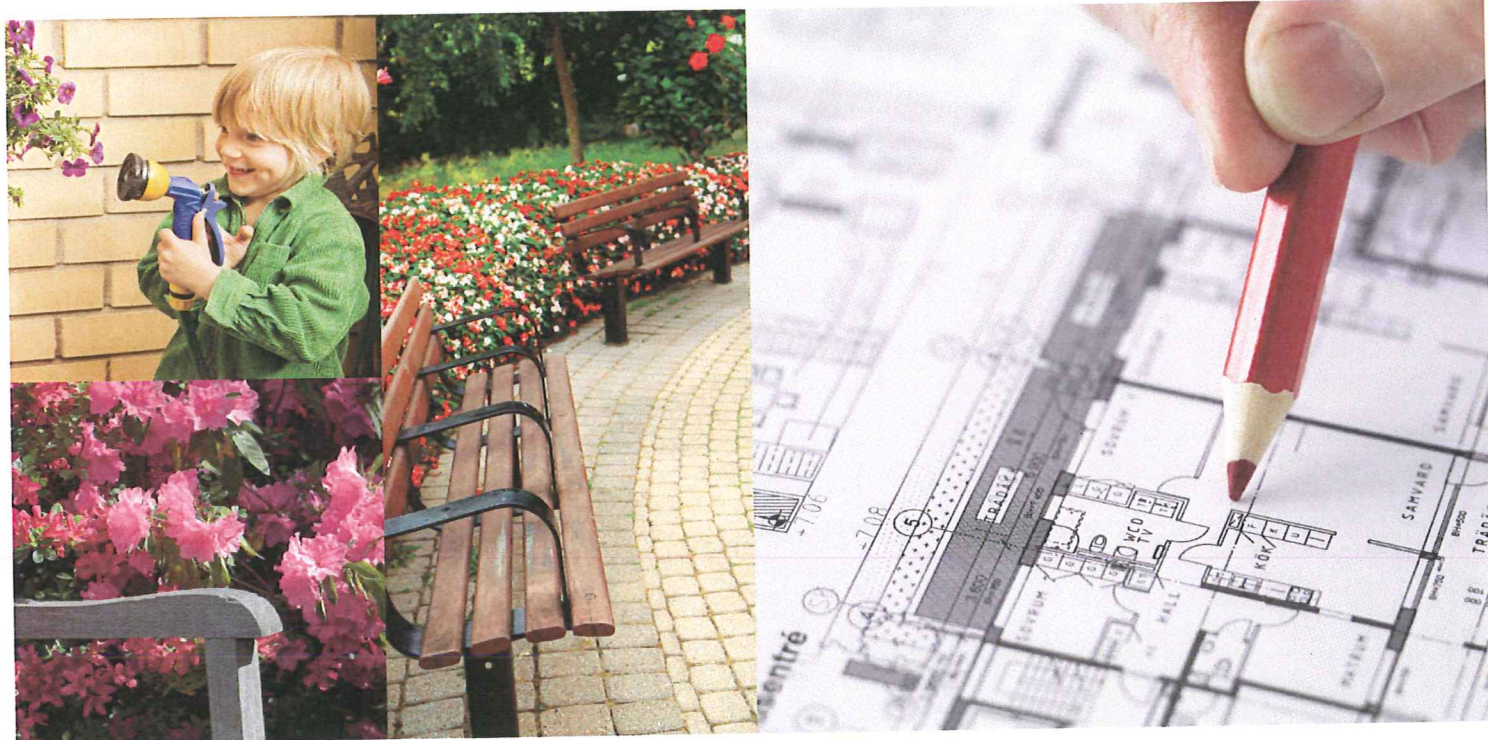




Riksbyggens Brf Albyhus nr 3
Org nr 716419-9502
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med 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 överlätas 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 styrelsen 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

Dagordning § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämmosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 och revisorer.
- 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 föreningsmedlem till föreningsstämmen i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Albyhus nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Gunnar Eriksson	Ordförande
Fikret Güler	Vice ordförande
Gerd Ingels	Sekreterare
Christian Carlsson	Ledamot
Lars Johnsson	Ledamot, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Borislav Trivunovic	
Cemile Ergül	
Else Strandberg	
Ismail Okur	
Vakant	suppleant, utsedd av Riksbyggen

I tur att avgå är Gunnar Eriksson, Borislav Trivunovic, Cemile Ergul och Christian Carlsson.

Ordinarie revisorer

Anders Stenström	Revisor
Ralf Toresson Revision AB	

Revisorssuppleanter

Anita Eriksson	Revisorsuppleant
Ralf Toresson Revision AB	

Valberedning

Zaher Mirza (sammankallande), Dorrit Söderholm och Hassan Badie.

Fastighetsskötare

Zaher Mirza

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Rotemannen 9 i Botkyrka kommun med därpå uppförda 3 byggnader med 128 lägenheter. Dessutom finns gemensamhetslokal, bastu (stängd i avvaktan på renovering), solarium och gym. Byggnaderna är uppförda 1998-90. Fastighetens värdeår är 1991.

Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsarea: 10 320 kvm

Årets taxeringsvärde 72 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 72 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Årsta har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Föreningen är medlem i Albyhus Samfällighetsförening. Föreningens andel är 43,32%. Samfälligheten förvaltar park, garage, p-platser och värmecentral.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 166 tkr och planerat underhåll för 23 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Under 2011 har föreningen förbättrat möjligheterna att göra besiktningar på vindarna genom att lägga landgångar över isoleringen. Utfört stamspolning på plan 1 och nedere plan. Polerat golven i samtliga korridorer. Förbättrat dräneringen bakom husen genom att göra en urgrävning kring markbrunnarna och återfylla med singel.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2010-12-01. I planen återfinns bl a följande åtgärder, byte av fläktar, åtgärdande av golv i tvättstugor och korridorer, åtgärdande av fukt i husgrunderna samt omläggning av tak.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 12 maj 2011. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 146 (den 2011-12-31)

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	7 977	7 872	7 629	7 565
Årets resultat	247	294	398	- 324
Balansomslutning	87 465	88 256	89 428	90 127
Soliditet %	26%	25%	25%	24%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	770	756	733	720
Ränta, kr / kvm	267	272	278	283
Underhållsfond, kr / kvm	269	237	203	215
Lån, kr / kvm	6 157	6 278	6 391	6 508

Årsavgifter

Den 1 april 2011 höjdes avgifterna med 2%. Efter att ha antagit budgeten för 2012 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 3% från 1 april 2012.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Bredbandsbolaget/ComHem	Internet
Vattenfall	El
SRV	Sophämtning
Alis städ och företagservice	Städning
Bysmeden Lås AB	Nycklar/lås
Telia	Porttelefon
Inspecta	Hissbesiktningar

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Föreningen bytte den 1 januari 2011 ekonomisk förvaltare från SBC till Riksbyggen. Bytet kan innebära att kostnaderna i årsredovisningen inte alltid är jämförbara.

Föreningen deltar i Grannsamverkan för att få ökad trivsel och trygghet i området. Ett informationsmöte hölls i december för de boende.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 555 654
Årets resultat före fondförändring	247 082
Årets fondavsättning	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	22 500
Summa överskott	<u>4 475 236</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>4 475 236</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 961 704	7 818 812
Övriga förvaltningsintäkter	2	15 270	53 669
		<u>7 976 974</u>	<u>7 872 481</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 166 399	- 139 015
Planerat underhåll	4	- 22 500	- 49 897
Fastighetsavgift/skatt		- 166 656	- 166 001
Driftskostnader	5	-3 695 080	-3 504 784
Övriga kostnader	6	- 48 359	- 48 530
Personalkostnader	7	- 299 341	- 350 604
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 628 188	- 630 309
		<u>-5 026 523</u>	<u>-4 889 140</u>
Rörelseresultat		2 950 451	2 983 341
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 750	0
Ränteintäkter och liknande poster	9	51 629	113 983
Räntekostnader, fastighetslån		-2 757 748	-2 803 623
		<u>-2 703 369</u>	<u>-2 689 640</u>
Resultat efter finansiella poster		247 082	293 702
Årets resultat		<u>247 082</u>	<u>293 702</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 350 000	- 350 000
lanspråktagande av underhållsfond		22 500	49 897
Förändring av underhållsfond		<u>- 327 500</u>	<u>- 300 103</u>
Resultat efter fondförändring		- 80 418	- 6 401

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	84 616 361	85 234 409
Maskiner och inventarier	11	51 361	61 501
		<u>84 667 722</u>	<u>85 295 910</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	32 500	32 500
Summa anläggningstillgångar		84 700 222	85 328 410
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		52 286	46 230
Övriga fordringar	13	201 051	260 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	171 619	180 015
		<u>424 956</u>	<u>486 550</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	200 000	0
Värdepapper	16	1 948 000	1 922 000
		<u>2 148 000</u>	<u>1 922 000</u>
Kassa och bank			
Handkassa		10 329	2 335
Bankmedel		213	516 364
Avräkning med Swedbank		181 254	0
		<u>191 795</u>	<u>518 699</u>
Summa omsättningstillgångar		2 764 751	2 927 249
SUMMA TILLGÅNGAR		87 464 973	88 255 659

16

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		14 809 987	14 809 987
Upplåtelseavgifter		522 603	522 603
Underhållsfond		2 774 470	2 446 970
		<u>18 107 060</u>	<u>17 779 560</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 555 654	4 261 952
Årets resultat		247 082	293 702
Avsättning till underhållsfond		- 350 000	0
Anspråktagande av underhållsfond		22 500	0
		<u>4 475 236</u>	<u>4 555 654</u>
Summa eget kapital		22 582 296	22 335 214
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	62 372 434	63 585 615
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		1 171 432	1 202 808
Leverantörsskulder		232 002	229 095
Skatteskulder		11 806	14 097
Övriga kortfristiga skulder	19	193 442	4 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	901 561	884 031
		<u>2 510 244</u>	<u>2 334 831</u>
Summa skulder		64 882 678	65 920 446
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 464 973	88 255 659
 Ställda säkerheter		114 874 000	114 874 000
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till - 33 040 990 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:4-6, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	%
Byggnader	Rak	0,5
Inventarier	Rak	8-10%

✓ Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 946 004	7 802 812
Hyror, lokaler	15 700	16 000
	7 961 704	7 818 812

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Föreningslokal	3 100	0
Solkort	3 305	0
Gymkort	2 900	0
Nycklar	2 770	0
Lokaluthyrning, solkort & gym, nycklar	0	33 075
Försäkringsersättningar	0	20 594
Inkassointäkter	3 195	0
	15 270	53 669

Not 3 Reparationer

Bostäder	0	2 800
Tvättstugor	23 941	26 156
Gemensamma utrymmen	12 088	0
Vatten/Avlopp	42 801	5 554
Värme	4 088	0
Ventilation	988	17 204
Elinstallationer	6 395	19 543
Tele/TV/Porttelefon	0	1 200
Hissar	30 991	38 300
Övriga installationer	11 941	24 070
Huskropp	27 070	4 188
Gårdar och grönanläggningar	6 096	0
	166 399	139 015

Not 4 Planerat underhåll

Tvättstugor	0	49 897
Huskropp	22 500	0
	22 500	49 897

2011-12-31 2010-12-31

Not 5 Driftskostnader

Samfällighetsavgifter	1 837 539	1 650 330
Tomträttsavgäld	353 136	240 966
Fastighetsförsäkring	129 384	122 578
Arvode förvaltning	282 930	264 416
Gård	0	14 338
Kabel-TV	124 203	117 886
IT-kostnader	6 887	4 171
Juridiska kostnader	3 149	0
Revisionsarvode, externt	22 525	23 500
Övriga förvaltningskostnader	8 216	27 526
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 000	0
Städ	206 038	181 300
Obligatoriska besiktningar	23 846	36 211
Snöröjning	3 000	141 000
Förbrukningsmateriel	13 012	23 954
Vatten	211 918	209 831
El	373 773	353 777
Sopphantering	98 525	93 000
	3 695 080	3 504 784

Not 6 Övriga kostnader

Telefon och porto	14 648	21 896
Konstaterade förluster hyror/avgifter	727	13 984
Medlems- och föreningsavgifter	6 121	12 650
Konsultarvoden	5 000	0
Julgranar	21 863	0
	48 359	48 530

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare	168 615	189 726
Styrelsearvode	52 995	73 915
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	1 000
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Summa	226 610	269 641
Sociala kostnader	72 731	80 963
	299 341	350 604

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	600 000	600 000
Anslutningsavgifter	18 048	18 044
Maskiner och inventarier	10 140	12 265
	628 188	630 309

2011-12-31 2010-12-31

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	27 478	113 983
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	592	0
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	15 780	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 721	0
Övriga ränteintäkter	70	0
Övriga finansiella intäkter	5 988	0
	<u>51 629</u>	<u>113 983</u>

Not 10 Byggnader

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

127 887 022	127 887 022
<u>127 887 022</u>	<u>127 887 022</u>
127 887 022	127 887 022

Summa anskaffningsvärden

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-8 676 413	-8 058 369
<u>-8 676 413</u>	<u>-8 058 369</u>

Nedskrivning vid rekonstruktion

Årets avskrivning byggnader

-33 976 200	-33 976 200
<u>- 618 048</u>	<u>- 618 044</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-43 270 661	-42 652 613
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

84 616 361	85 234 409
-------------------	-------------------

Taxeringsvärden

byggnad

mark

Totalt taxeringsvärde

60 000 000	60 000 000
12 800 000	12 800 000
<u>72 800 000</u>	<u>72 800 000</u>

Not 11 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

151 630	151 630
<u>151 630</u>	<u>151 630</u>

Summa anskaffningsvärden

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

- 90 129	- 77 864
<u>- 90 129</u>	<u>- 77 864</u>

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 10 140	- 12 265
<u>- 10 140</u>	<u>- 12 265</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 100 269	- 90 129
------------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

51 361	61 501
---------------	---------------

2011-12-31 2010-12-31

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

55 andelar i Riksbyggen (via Intresseföreningen) á 500 kr	27 500	27 500
Insats SBC	5 000	5 000
	32 500	32 500

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	9 506	3 543
Andra kortfristiga fordringar	4 973	6 620
Albyhus Samfällighetsförening	186 572	250 142
	201 051	260 305

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	31 631	30 619
Upplupna ränteintäkter	253	20 012
Förutbetalda försäkringspremier	139 735	129 384
	171 619	180 015

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	200 000	0
-------------------------------------	---------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	2,40	2012-01-11

Not 16 Värdepapper

Utländsk aktiemarknad, Handelsbanken	1 948 000	1 922 000
Nominellt värde 2 000 000	1 948 000	1 922 000

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	15 332 590	2 446 970	4 555 654
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 327 500
Avsättning till underhållsfond		350 000	
Uttag ur underhållsfond		- 22 500	
Årets resultat			247 082
Vid årets slut	15 332 590	2 774 470	4 475 236

2011-12-31 2010-12-31

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	63 543 866	64 788 423
Avgår nästa års amortering	-1 171 432	-1 202 808
Skuld vid årets slut	62 372 434	63 585 615

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	4,02	2015-10-30	28 887 490	304 080	28 583 410
STADSHYPOTEK AB	4,02	2016-01-30	13 235 625	292 500	12 943 125
STADSHYPOTEK AB	4,80	2014-09-30	13 835 308	282 352	13 552 956
STADSHYPOTEK AB	4,79	2016-10-30	8 830 000	365 625	8 464 375
			64 788 423	1 244 557	63 543 866

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

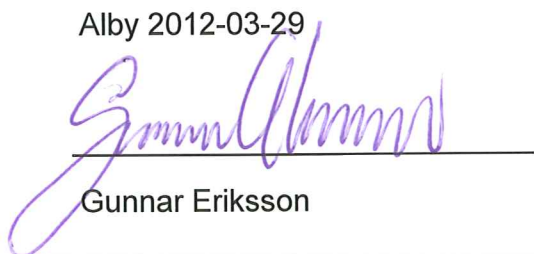
Depositioner	7 000	0
Skuld sociala avgifter och skatter	11 080	0
Avräkning LÅN (ränta och amortering som betalas 4/1 2012)	175 362	0
Övriga kortfristiga skulder	0	4 800
	193 442	4 800

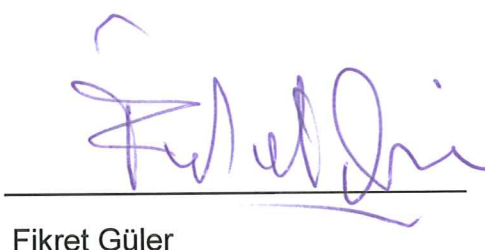
2011-12-31 2010-12-31

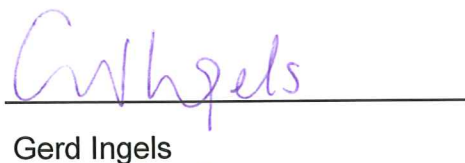
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	55 896	56 262
Upplupna räntekostnader	231 971	342 368
Upplupna elkostnader	35 530	36 700
Upplupna revisionsarvoden	24 400	49 000
Upplupen kostnad städning	14 775	14 775
Upplupen kostnad samfällighetsavgifter	0	357 560
Upplupen kostnad telefon	0	1 861
Förutbetalda hyror och avgifter	538 989	25 505
	<u>901 561</u>	<u>884 031</u>

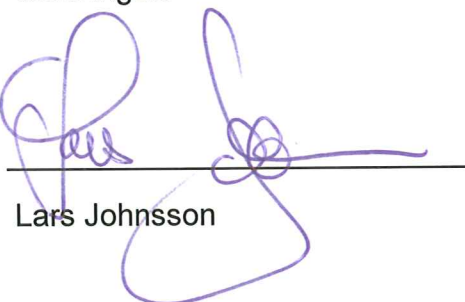
Alby 2012-03-29


Gunnar Eriksson

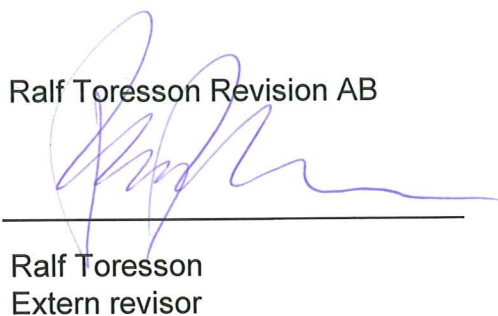

Fikret Güler


Gerd Ingels


Christian Carlsson


Lars Johnsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2012-05-13

Ralf Toresson Revision AB

Ralf Toresson
Extern revisor


Anders Stenström
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Albyhus nr 3

Org nr 716419-9502

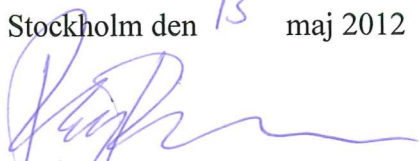
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Albyhus nr 3 för år 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar den balanserade vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 maj 2012



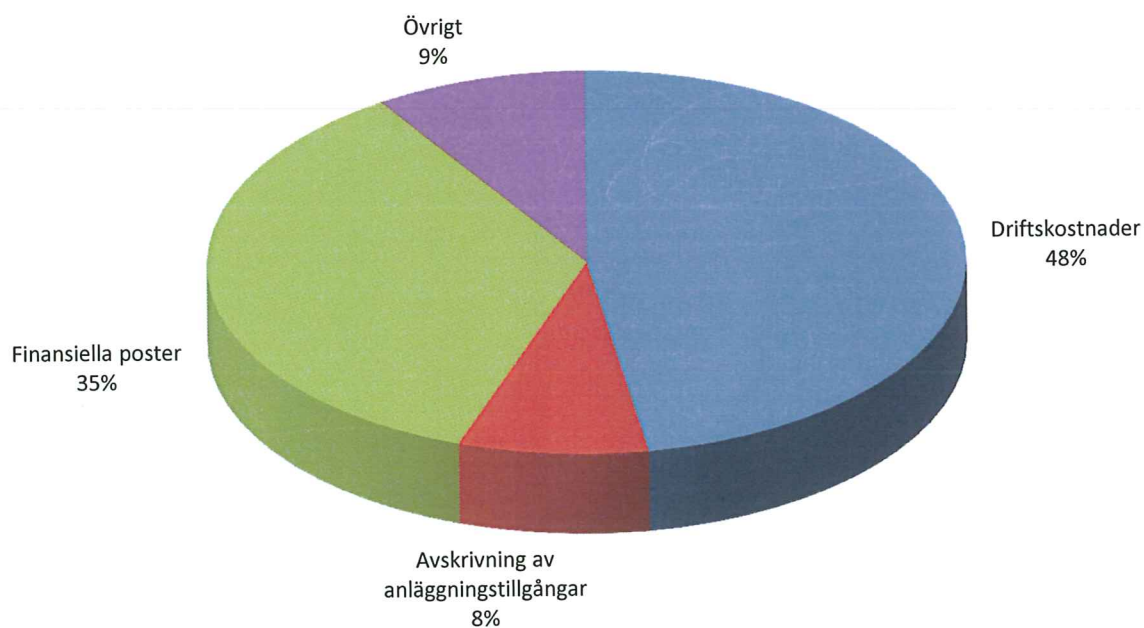
Ralf Toresson
TORESSON REVISION



Anders Stenström

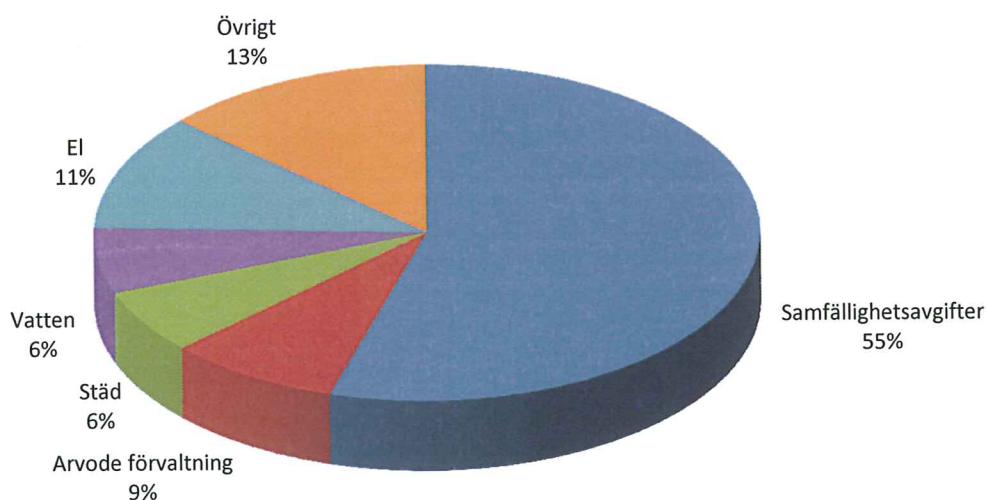
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	166 399	139 015
Planerat underhåll	22 500	49 897
Fastighetsavgift/skatt	166 656	166 001
Driftskostnader	3 695 080	3 504 784
Övriga kostnader	48 359	48 530
Personalkostnader	299 341	350 604
Avskrivning av anläggningstillgångar	628 188	630 309
Finansiella poster	2 757 748	2 803 623
Summa kostnader	7 784 271	7 692 763



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
#REFERENS!		
Samfällighetsavgifter	1 837 539	1 650 330
Fastighetsförsäkring	129 384	122 578
Arvode förvaltning	282 930	264 416
Kabel-TV	124 203	117 886
IT-kostnader	6 887	4 171
Juridiska kostnader	3 149	0
Revisionsarvode, externt	22 525	23 500
Övriga förvaltningskostnader	8 216	27 526
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 000	0
Städ	206 038	181 300
Obligatoriska besiktningar	23 846	36 211
Snöröjning	3 000	141 000
Förbrukningsmateriel	13 012	23 954
Vatten	211 918	209 831
El	373 773	353 777
Sophantering	98 525	93 000
Summa driftskostnader	3 695 080	3 490 446



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2011	2010
	10320	10320
	Kr / kvm	Kr / kvm
Samfällighetsavgifter	178	160
Fastighetsförsäkring	13	12
Arvode förvaltning	27	26
Kabel-TV	12	11
IT-kostnader	1	0
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	2	2
Övriga förvaltningskostnader	1	3
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	0
Städ	20	18
Obligatoriska besiktningar	2	4
Snöröjning	0	14
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	21	20
El	36	34
Uppvärmning	0	0
Sophantering	10	9
Summa driftskostnader	358	338

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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.

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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.



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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel 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