

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Albyhus nr 2  
Org nr: 716419-9510



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

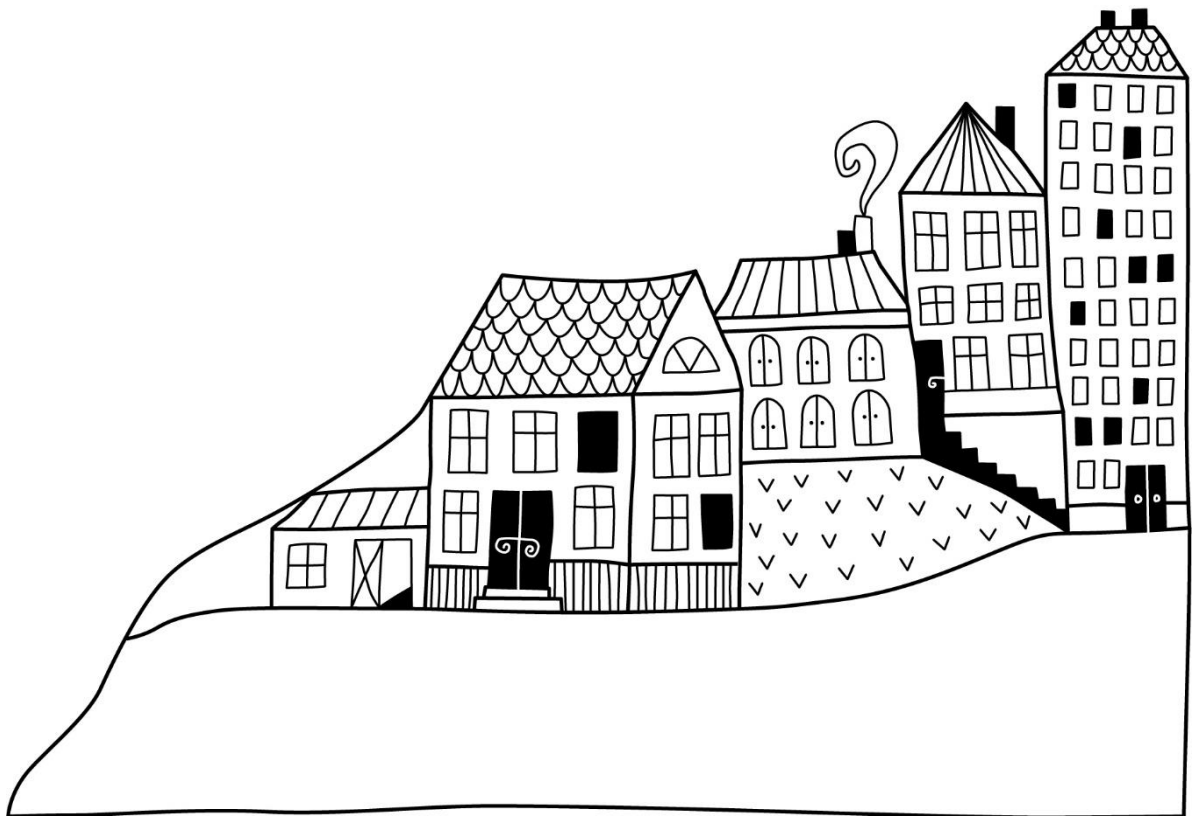
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Albyhus nr 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-27.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

## Fastighetsuppgifter

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

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	35
3 rum och kök	17
4 rum och kök	25
5 rum och kök	4

Total tomtarea 2 888 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 6 738 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 90 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 68 000 000 kr

## Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Medlemsvinst

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

Det här året uppgick beloppet till 3 700 kronor i återbäring samt 11 952 kronor i utdelning.

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

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

## Teknisk status

### Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 342 tkr och planerat underhåll för 504 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan daterad 2022-10-12 visar på ett underhållsbehov om 2 592 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 259 tkr (38 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 628 tkr (93 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Takarbeten	2015
Hissbyte	2016
Renovering föreningslokal	2017
Tvättutrustning, målning tvättstuga mm	2017-2019
Armaturer	2017
Dörrpartier	2017
Individuell mätutrustning el	2018
Målning balkonger	2018
Elarbeten	2019
Målning balkongdörrar, fönsterkarmar och -bleck balkonger, tilläggsisolering	2019
Byte golv i toaletter, städ- och torkrum	2020
Byte manglar	2020
Rörinspektioner, stamspolning samt elarbeten	2020
Ståldörrar	2020
Borttag träd, klippning buskar	2020
Gemensamma utrymmen (golv, mattor, klinker)	2021
Installationer (elarbeten och armaturbyten)	2021
Huskropp utvändigt (dörrar och dörrstängare)	2021
Markytor (grillplats mm)	2021

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp</b>
Utbyte av armaturer	80 223
Byte av tätningsslistor	74 375
Trädgårdsarbeten	349 736

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Stamspolning	2023

## Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Dick Backman	Ordförande	2023
Håkan Walther	Sekreterare	2024
Tone Sandin	Ledamot	2024
Markus Jonsson	Ledamot	2023
Marie Åström	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carlos Ingaruca Penaranda	Suppleant	2024
Kornnattha Walther	Suppleant	2023
Tomas Dahlgren	Suppleant	2023
Anna Kausits	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Torbjörn Larsson, KPMG	Auktoriserad revisor	2023
Karin Kisling	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG	Auktoriserad revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Berit Backman	Valberedare	2023

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

## Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.).

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 822 kr/m<sup>2</sup>/år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0% från och med 2023-03-01.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

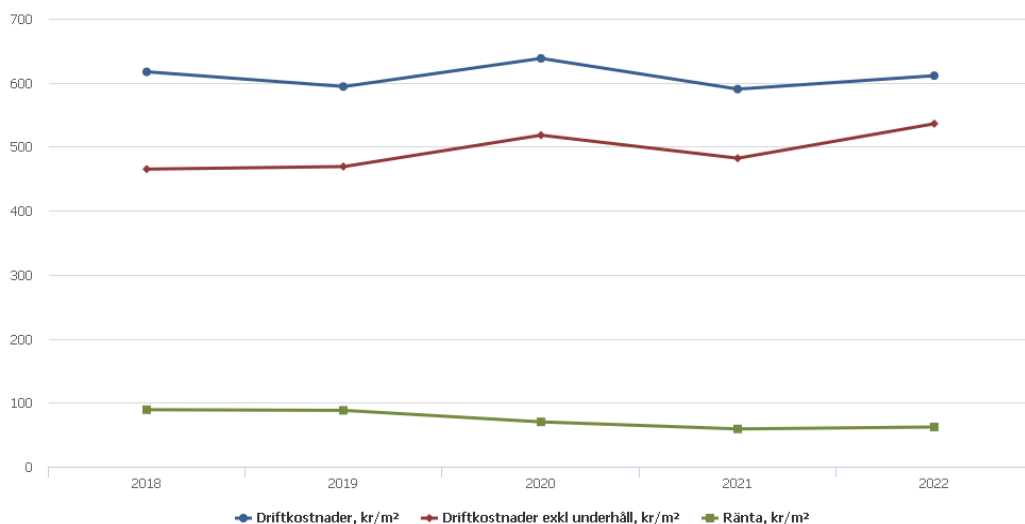
## Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar med 494 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 105 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 22% till 388%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som ska villkorsändras.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 331	6 311	6 350	6 319	6 037
Resultat efter finansiella poster	610	606	381	343	156
Soliditet %	35	34	32	32	31
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	611	590	638	594	617
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	536	482	518	469	465
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	62	59	70	88	89



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 758 995	2 416 342	6 433 812	606 488
Disposition enl. årsstämmobeslut			606 488	-606 488
Reservering underhållsfond		628 000	-628 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-504 335	504 335	
Årets resultat				610 110
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 758 995</b>	<b>2 540 007</b>	<b>6 916 635</b>	<b>610 110</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 040 300
Årets resultat	610 110
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-628 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	504 335
<b>Summa</b>	<b>7 526 745</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

### Att balansera i ny räkning i kr

**7 526 745**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 330 502	6 311 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 031	19 265
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 344 533</b>	<b>6 330 577</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 116 845	-3 977 144
Övriga externa kostnader	Not 5	-455 885	-582 611
Personalkostnader	Not 6	-296 290	-287 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-494 424	-503 534
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 363 444</b>	<b>-5 351 109</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>981 090</b>	<b>979 468</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 952	11 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 322	11 112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 253	-396 044
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-370 979</b>	<b>-372 980</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>610 110</b>	<b>606 488</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>610 110</b>	<b>606 488</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	48 519 625	49 004 900
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	54 900	64 050
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 574 525</b>	<b>49 068 950</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	124 500	124 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 500</b>	<b>124 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 699 025</b>	<b>49 193 450</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		94	91
Övriga fordringar	Not 11	30 759	30 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	268 127	314 966
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>298 980</b>	<b>345 648</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	4 782 799	4 663 456
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 782 799</b>	<b>4 663 456</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 081 780</b>	<b>5 009 104</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>53 780 805</b>	<b>54 202 553</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	8 758 995	8 758 995	
Fond för yttre underhåll	2 540 007	2 416 342	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 299 002</b>	<b>11 175 337</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	6 916 635	6 433 812	
Årets resultat	610 110	606 488	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 526 745</b>	<b>7 040 300</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>18 825 748</b>	<b>18 215 637</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	33 646 622	13 151 320
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 646 622</b>	<b>13 151 320</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	490 000	21 975 302
Leverantörsskulder		85 491	138 308
Skatteskulder		11 919	9 623
Övriga skulder	Not 15	14 303	85 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	706 723	626 917
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 308 435</b>	<b>22 835 596</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>53 780 805</b>	<b>54 202 553</b>	

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Tvättstugeutrustning	Linjär	10
Trapphusbelysning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	5 535 708	5 535 708
Hyror, lokaler	9 167	9 344
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	488 088	488 088
Elavgifter, bostäder	298 739	279 372
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 330 502</b>	<b>6 311 312</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	12 771	17 345
Påminnelseintäkter	1 260	1 920
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>14 031</b>	<b>19 265</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
Underhåll	-504 335	-726 221
Reparationer	-342 300	-349 858
Fastighetsavgift	-126 077	-121 097
Medlemsavgift Albyhus Samfällighetsförening (inkl tomträtsavgäld)	-1 312 824	-1 312 824
Försäkringspremier	-168 099	-166 181
Kabel- och digital-TV	-289 678	-122 974
Återbäring från Riksbyggen	3 700	3 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-37 335	0
Serviceavtal	-10 406	0
Obligatoriska besiktningar	-24 985	-18 414
Bevakningskostnader	-23 652	-10 529
Förbrukningsinventarier	-81 896	-77 142
Vatten	-192 172	-173 877
Fastighetsel	-554 039	-480 022
Sophantering och återvinning	-143 865	-142 496
Städning och entrémattor i allmänna utrymmen	-308 882	-278 708
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 116 845</b>	<b>-3 977 144</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-289 196	-281 686
IT-kostnader	-6 600	-171 731
Arvode, yrkesrevisor	-40 000	-24 500
Övriga förvaltningskostnader	-9 406	-13 894
Kreditupplysningar	-5 073	-658
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 895	-14 280
Telefon och porto	-19 306	-12 460
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 674
Medlems- och föreningsavgifter	-4 150	-4 150
Köpta tjänster	-34 348	-20 613
Bankkostnader	-2 200	-1 625
Övriga externa kostnader	-35 711	-35 340
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-455 885</b>	<b>-582 611</b>

<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-55 900	-44 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-174 200	-178 200
Sociala kostnader	-46 190	-45 120
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-296 290</b>	<b>-287 820</b>
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-485 274	-485 274
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-9 110
Avskrivning Installationer	-9 150	-9 150
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-494 424</b>	<b>-503 534</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	82 456 213	82 456 213
	<b>82 456 213</b>	<b>82 456 213</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>82 456 213</b>	<b>82 456 213</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-33 451 314	-32 966 039
	<b>-33 451 314</b>	<b>-32 966 039</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-485 274	-485 274
	<b>-485 274</b>	<b>-485 274</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-33 936 588</b>	<b>-33 451 313</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>48 519 625</b>	<b>49 004 900</b>
Varav		
Byggnader	48 519 625	49 004 900
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	90 200 000	68 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>90 200 000</b>	<b>68 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>70 000 000</i>	<i>53 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 200 000</i>	<i>15 000 000</i>

<b>Not 9 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	91 170	91 170
Installationer	183 000	183 000
	<b>274 170</b>	<b>274 170</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>274 170</b>	<b>274 170</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-91 170	-82 060
Installationer	-118 950	-109 800
	<b>-210 120</b>	<b>-191 860</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	-9 110
Installationer	-9 150	-9 150
	<b>-9 150</b>	<b>-18 260</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-91 170	-91 170
Installationer	-128 100	-118 950
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-219 270</b>	<b>-210 120</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>54 900</b>	<b>64 050</b>
Varav		
Installationer	54 900	64 050
<b>Not 10 Andra långfristiga fordringar</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
249 st garantikapitalandelar á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening Sthlm	124 500	124 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>124 500</b>	<b>124 500</b>
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	30 624	30 591
Momsfordringar	135	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>30 759</b>	<b>30 591</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	188 437	168 099
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	69 297
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 147	41 085
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	45 544	31 332
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 153
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>268 127</b>	<b>314 966</b>

<b>Not 13 Kassa och bank</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel, SBAB	4 182 870	4 155 139
Transaktionskonto, Swedbank	594 929	503 316
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 782 799</b>	<b>4 663 456</b>

<b>Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetslån	34 136 622	35 126 622
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-490 000	-21 975 302
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>33 646 622</b>	<b>13 151 320</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
SBAB	1,27%	2024-02-12	9 862 802,00	340 000,00	9 522 802,00
SBAB	0,99%	2024-03-13	13 263 820,00	150 000,00	13 113 820,00
SBAB	3,57%	2026-11-12	12 000 000,00	500 000,00	11 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>35 126 622,00</b>	<b>990 000,00</b>	<b>34 136 622,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 490 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 960 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 31 686 622 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

<b>Not 15 Övriga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	13 405	25 380
Skuld för moms	-5 272	54 004
Skuld sociala avgifter och skatter	6 170	6 061
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>14 303</b>	<b>85 445</b>

<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	18 261	0
Upplupna driftskostnader	35 535	0
Upplupna elkostnader	73 206	55 366
Upplupna kostnader för renhållning	29 792	0
Upplupna revisionsarvoden	39 000	39 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 046	30 043
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	499 883	502 508
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>706 723</b>	<b>626 917</b>



<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	74 794 000	74 794 000

### **Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Dick Backman

\_\_\_\_\_  
Håkan Walther

\_\_\_\_\_  
Tone Sandin

\_\_\_\_\_  
Markus Jonsson

\_\_\_\_\_  
Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## 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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## 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.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# 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.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

