

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Albohem  
Org nr: 746000-1865





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning.....	10
Noter .....	12

## Bilagor

Att bo i bostadsrätt  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Albohem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-11-30. Nuvarande stadgar registrerades 1996-09-03.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll och reparationer. Räntekostnaderna har ökat något.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 175 % till 364 %

I resultatet ingår avskrivningar med 102 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 116 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Albo 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Västra Ryttmästaregatan 17 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

2 rok		
20		

Total tomtarea: 768 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 1 206 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 19 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 19 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## 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 48 tkr och planerat underhåll för 134 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 315 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 261 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 493 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 349 tkr (290 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 292 tkr (242 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasad	1983	Tilläggsisoleras
Balkonger	1983	Renovering
Avlopp	1988	Rensning av avloppsstammar
Avlopp	1998	Spolning av avloppsstammar
El	1999	El-installation med kablage utbytt
Tvättstuga med torkrum	2000	Totalrenovering
Trapphus	2003	Inköp och montage av säkerhetsdörrar till lägenheter
Källare	2003	Nya dörrar
Avlopp	2004	Byte av stammar till kök och anslutande ledningar i kök
Vatten	2004	Byte av stammar till kök och nya ledningar till förbrukare i kök
Tak	2007	Nytt tak samt renovering av takfönster
Avlopp	2012	Re-ling stammar till badrum och anslutande ledningar i badrum
Vatten	2012	Byte stammar till badrum, nya ledningar till förbrukare i badrum
Värmecentral	2012	Byte av cirkulationspump för vvc
IT	2013	Installation av fibernät
Balkonger	2014	Balkongrenovering
Värmecentral	2014	Ny värmecentral
Fönster och dörrar	2016-2017	Målningsarbeten

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	68
Huskropp utvändigt	66

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Siv Persson	Ordförande	2018
Albin Andersson	Vice ordförande	2018
Jimmy Svensson	Sekreterare	2018

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kjell Vagnhammar	2018

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Sara Emander	Föreningsrevisor
Robin Ericsson	Föreningsrevisor

### Revisorssuppleant

Irاندoust Sanei Reza

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Jens Malmberg	Ordinarie
Arvid Gudmundsson	Suppleant

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4.

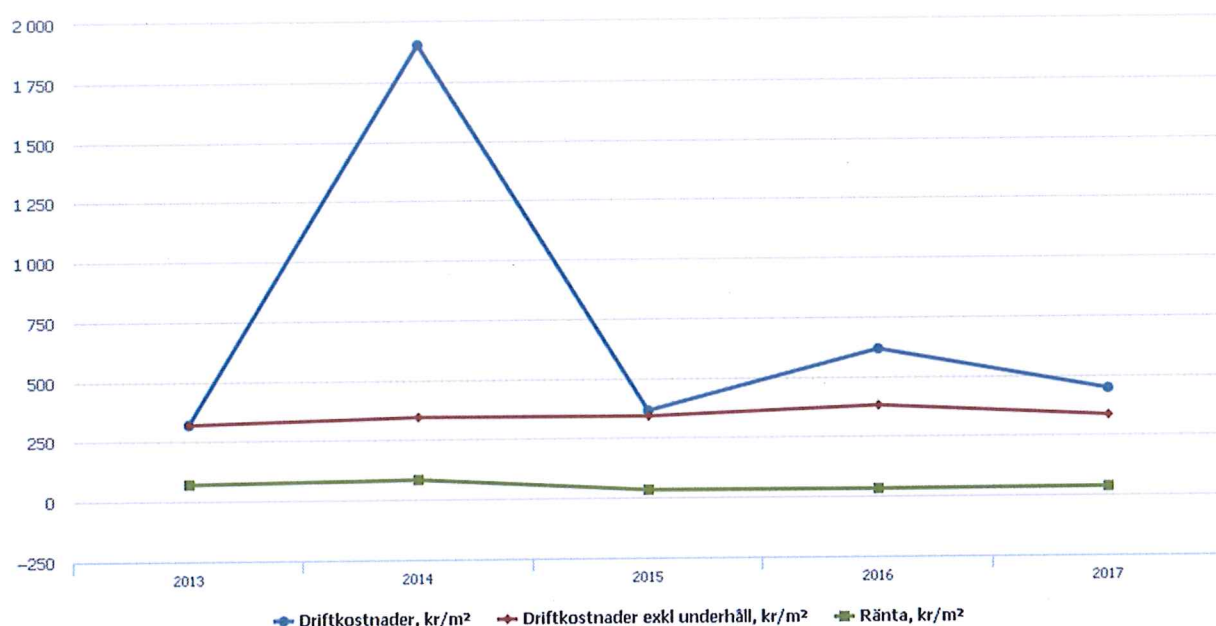
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-04-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 546 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	788	773	773	773	749
Resultat efter finansiella poster	14	-194	98	-1 829	67
Årets resultat	14	-194	98	-1 829	67
Resultat exklusive avskrivningar	116	-87	212	-1 710	186
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-176	-184	94	-1 807	59
Avsättning till underhållsfond kr/m²	242	80	98	80	105
Balansomslutning	12 158	3 291	3 213	3 369	3 925
Soliditet %	69	-22	-17	-19	30
Likviditet %	364	175	352	130	339
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	546	534	534	534	513
Bränsletillägg, kr/m²	108	108	108	108	108
Driftkostnader, kr/m²	446	616	364	1 903	319
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	335	380	341	344	319
Ränta, kr/m²	36	32	33	83	70
Underhållsfond, kr/m²	131	0	75	0	369
Lån, kr/m²	2 979	2 979	2 979	3 011	2 094

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	Bundet		Fritt		
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 450	0	0	-573 089	-194 319
Disposition enl. årsstämmobeslut				-194 319	194 319
Reservering underhållsfond			292 000	-292 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-133 892	133 892	
Överföring till uppskrivningsfonden		9 121 137			
Årets resultat					14 321
Vid årets slut	30 450	9 121 137	158 108	-925 516	14 321

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-767 408
Årets resultat	14 321
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-292 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	133 892
<b>Summa</b>	<b>-911 195</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **-911 195**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	787 819	773 316
Övriga rörelseintäkter		8 027	1 594
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>795 847</b>	<b>774 910</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 3	-538 128	-743 007
Övriga externa kostnader	Not 4	-64 537	-48 394
Personalkostnader	Not 5	-32 974	-32 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-102 075	-107 486
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-737 713</b>	<b>-931 181</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>58 133</b>	<b>-156 271</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7	434
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-43 819	-38 482
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-43 812</b>	<b>-38 048</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 321</b>	<b>-194 319</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>14 321</b>	<b>-194 319</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	11 547 263	2 528 201
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 547 263</b>	<b>2 528 201</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 547 263</b>	<b>2 528 201</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	3 044
Övriga fordringar	Not 10	18 398	19 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	31 865	19 075
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>50 263</b>	<b>41 450</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	560 227	721 358
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>560 227</b>	<b>721 358</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>610 490</b>	<b>762 808</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>12 157 753</b>	<b>3 291 009</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	30 450	30 450
Uppskrivningsfond	9 121 137	0
Fond för yttre underhåll	158 108	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 309 695</b>	<b>30 450</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-925 516	-573 089
Årets resultat	14 321	-194 319
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-911 195</b>	<b>-767 408</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 398 500</b>	<b>-736 958</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 591 754
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 591 754</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		28 880
Övriga skulder	Not 14	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	136 923
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>436 213</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>	<b>12 157 753</b>	<b>3 291 009</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. Räkna 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	50
Stammar	Linjär	35
Säkerhetsdörrar	Linjär	20
Takförbättringar	Linjär	40
Elomläggning	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	658 070	643 578
Bränsleavgifter, bostäder	129 750	129 738
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>787 819</b>	<b>773 316</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-133 892	-285 074
Reparationer	-47 953	-93 902
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 300	-25 360
Försäkringspremier	-11 341	-10 099
Kabel- och digital-TV	-30 953	-30 856
Obligatoriska besiktningar	-6 513	-12 303
Förbrukningsinventarier	-4 717	-509
Vatten	-38 483	-43 506
Fastighetsel	-21 000	-18 393
Uppvärmning	-126 851	-128 663
Sophantering och återvinning	-34 733	-41 889
Förvaltningsarvode drift	-55 391	-52 453
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-538 128</b>	<b>-743 007</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-48 554	-46 925
Övriga förvaltningskostnader	0	-719
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 016	0
Representation	-1 323	0
Kontorsmateriel	-2 075	0
Bankkostnader	-1 700	-750
Övriga externa kostnader	-8 869	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-64 537</b>	<b>-48 394</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-24 000	-24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 998	-1 998
Sociala kostnader	-6 976	-6 296
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-32 974</b>	<b>-32 294</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-102 075	-107 486
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-102 075</b>	<b>-107 486</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	318
Övriga ränteintäkter	7	116
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7</b>	<b>434</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande poster**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-43 819	38 482
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-43 819</b>	<b>-38 482</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	315 448	315 448
Mark	78 863	78 863
Tillkommande utgifter	3 832 438	3 832 438
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 226 749</b>	<b>4 226 749</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-315 448	-315 448
Tillkommande utgifter	-1 383 100	-1 275 614
<b>Summa ackumulerade avskrivning</b>	<b>- 1 698 548</b>	<b>- 1 591 062</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-102 075	-107 486
<b>Summa årets avskrivning</b>	<b>- 102 075</b>	<b>- 107 486</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 1 800 623</b>	<b>- 1 698 548</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar</b>		
Årets uppskrivning mark	9 121 137	0
<b>Summa ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>9 121 137</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>11 547 263</b>	<b>2 528 201</b>
<b>Varav</b>		
Mark	9 200 000	78 863
Tillkommande utgifter	2 347 263	2 449 338
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	9 800 000	9 800 000
Mark	9 200 000	9 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>19 000 000</b>	<b>19 000 000</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	1 849	2 789
Skattekonto	16 549	16 542
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>18 398</b>	<b>19 331</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 902	11 341
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 174	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 789	7 734
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>31 865</b>	<b>19 075</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	18 194	18 132
Transaktionskonto	542 033	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	703 226
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>560 227</b>	<b>721 358</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	3 591 754	3 591 754
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 591 754</b>	<b>3 591 754</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,97 %	2018-05-28	0	1 470 000,00	0,00	1 470 000,00
SEB	0,67 %	2017-05-28	1 470 000,00	-1 470 000,00	0,00	0,00
SEB	1,45 %	2019-06-28	2 121 754,00	0,00	0,00	2 121 754,00
<b>Summa</b>			<b>3 591 754,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 591 754,00</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning påminnelseavgifter	120	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>120</b>	<b>0</b>



## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 540	7 200
Upplupna räntekostnader	805	0
Upplupna vattenavgifter	6 595	6 890
Upplupna värmekostnader	19 459	19 268
Upplupna kostnader för renhållning	3 688	3 648
Upplupna revisionsarvoden	1 998	1 998
Upplupna styrelsearvoden	24 000	24 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 526	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	69 888	73 919
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>138 499</b>	<b>136 923</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	3 829 000	3 829 000

## Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

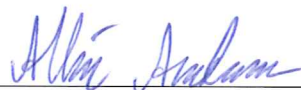
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Malmö 2018-03-19



Siv Persson



Albin Andersson



Jimmy Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2018-03-19



Sara Emander  
Förtroendevald revisor



Robin Ericsson  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Albohem.


Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Albohem för år 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Malmö den 28/2 2018

  
.....  
Sara Emander  
Föreningsrevisor

  
.....  
Robin Ericsson  
Föreningsrevisor

---

# 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 kooperativ 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 service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighets utveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

---

# 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.

## 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

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.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

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

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

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Arsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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.

### **Eventuella förpliktelser**

En eventuella förpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

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

En eventuella förpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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



---

# BRF Albohem

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Albohem i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighets utveckling.

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)

