

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Albyhus nr 1
Org nr: 716419-6110



Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоорdförande.
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden ska 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 suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

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



A

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Albyhus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 143% till 241%.

I resultatet ingår avskrivningar med 306 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 048 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Rotemannen 8 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns två byggnader med 87 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988-89. Fastighetens adress är Albyvägen 19-21 i Alby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Botkyrka kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-03-31 med en årlig avgäld på 234 666 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	38	18	26	4	87

Total tomtarea 2 707 m²

Total bostadsarea 7 048 m²

Årets taxeringsvärde 57 000 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 57 000 000 kr kr

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Städning gemensamma utrymmen	Maria Tabin
Hissar	Kone AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Fiberoptik	Botkyrka Stadsnät
Sophantering	SRV Återvinning
Vatten	Botkyrka kommun
El, nätägare	Vattenfall
El, distributör	Boo Energi


Föreningen är en del av Albyhus Samfällighetsförening tillsammans med Rb Brf Albyhus nr 2 och Rb Brf Albyhus nr 3. Föreningens andel är 28,45%. Samfälligheten förvaltar en undercentral för värme, markytor, samt parkerings- och garageanläggningar 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 151 169 och planerat underhåll för 824 881. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2018-06-21 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på ca 224 tkr per år under en 10 års-period.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Takarbeten	2015
Stamspolning	2016
Hissbyte	2016 

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Underhållsadministration enligt avtal, Rb	15
Gemensamma utrymmen, golvbelägg mm	212
Installationer, IMD Individuell elmätning	310
Huskropp utvändigt, målning balkonger mm	268
Markytor, trädbeskäring	20
Planerat underhåll	År
Byte akustikplattor	2019
Tilläggsisolering vindar	2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Gunnar Ahlgren	Ordförande	2019
Monira Bahri	Sekreterare	2020
Esa Nieminen	Ledamot	2020
Kemal Gencer	Ledamot	2019
Robert Eklund	Ledamot	2019
Marie Åström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Gracia Mendoza	Suppleant	2019
Kim Petersson	Suppleant	2019
Tavi Nahid Barzani	Suppleant	2019
Thord Pettersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Solin Barzani	Föreningsvald revisor	2019
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Liljebblad	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Rubach, sammankallande	2019
Amer Osmanovic	2019
Fraiz Bahader	2019

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 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

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

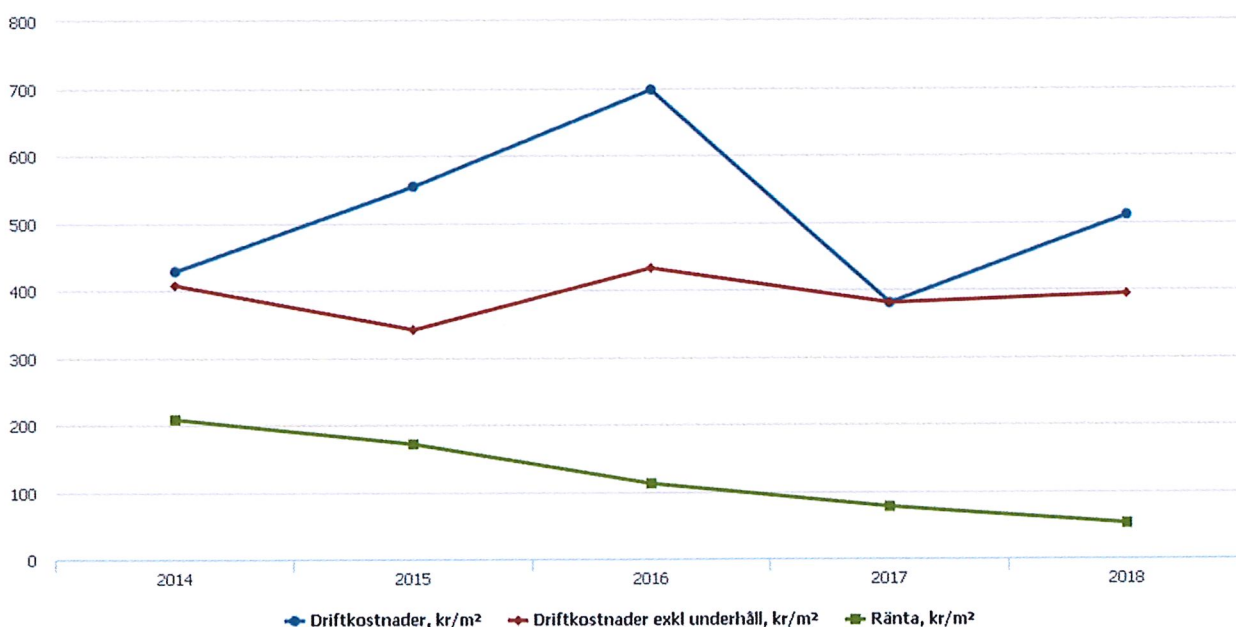
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 727 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 595	5 595	5 595	5 595	5 594
Resultat efter finansiella poster	741	1 566	-1 009	-449	346
Soliditet %	27	26	23	25	25
Driftkostnader, kr/m ²	510	380	697	554	428
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	393	380	432	341	407
Ränta, kr/m ²	52	77	112	171	208



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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 456 992	1 623 127	3 308 009	1 565 709
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 565 709	-1 565 709
Reservering underhållsfond		513 000	-513 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-824 881	824 881	
Årets resultat				741 237
Vid årets slut	8 456 992	1 311 246	5 185 599	741 237

Resultatdisposition


Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 873 718
Årets resultat	741 237
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-513 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	824 881
Summa	5 926 836

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

5 926 836

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 594 520	5 594 525
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 848	76 475
Summa rörelseintäkter		5 606 368	5 671 000
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 593 241	-2 694 653
Övriga externa kostnader	Not 5	-413 891	-381 610
Personalkostnader	Not 6	-274 717	-256 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-306 426	-306 426
Summa rörelsekostnader		-4 588 274	-3 638 861
Rörelseresultat		1 018 094	2 032 139
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	83 088	79 626
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 653	3 757
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 597	-549 813
Summa finansiella poster		-276 857	-466 430
Resultat efter finansiella poster		741 237	1 565 709
Årets resultat		741 237	1 565 709

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	54 059 163	54 340 721
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	193 864	218 732
Summa materiella anläggningstillgångar		54 253 027	54 559 453
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	865 500	865 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		865 500	865 500
Summa anläggningstillgångar		55 118 527	55 424 953
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		27 492	8 978
Övriga fordringar	Not 13	25 164	128 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	50 027	120 962
Summa kortfristiga fordringar		102 683	258 571
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 014 273	1 648 283
Summa kassa och bank		2 014 273	1 648 283
Summa omsättningstillgångar		2 116 956	1 906 854
Summa tillgångar		57 235 483	57 331 807

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 456 992	8 456 992
Fond för yttre underhåll		1 311 246	1 623 127
Summa bundet eget kapital		9 768 238	10 080 119
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 185 599	3 308 009
Årets resultat		741 237	1 565 709
Summa fritt eget kapital		5 926 836	4 873 718
Summa eget kapital		15 695 074	14 953 837
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	40 662 489	41 043 253
Summa långfristiga skulder		40 662 489	41 043 253
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	380 747	376 858
Leverantörsskulder		32 657	408 512
Skatteskulder		3 355	1 419
Övriga skulder	Not 17	30 086	29 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	431 074	518 502
Summa kortfristiga skulder		877 919	1 334 717
Summa eget kapital och skulder		57 235 483	57 331 807

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	Slutår
Byggnader	Linjär	2210
Tvättstugeutrustning	Linjär	2021, 2022
Ombyggnad cykelförråd till föreningslokal	Linjär	2028 <i>α</i>

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 157 060	5 157 075
Bränsleavgifter, bostäder	437 460	437 450
Summa nettoomsättning	5 594 520	5 594 525

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	4 779	12 320
Fakturerade kostnader	2 340	0
Övriga rörelseintäkter	4 729	3 415
Försäkringsersättningar	0	60 740
Summa övriga rörelseintäkter	11 848	76 475

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-824 881	0
Reparationer	-151 169	-257 151
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 656	-115 720
Medlemsavgift Albyhus Samfällighetsförening inkl tomträtsavgäld	-1 260 048	-1 260 048
Försäkringspremier	-93 174	-89 941
Kabel- och digital-TV	-104 099	-102 459
Återbäring från Riksbyggen	4 500	5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-87 429	0
Obligatoriska besiktningar	-4 742	-50 828
Bevakningskostnader	0	-9 060
Förbrukningsinventarier	-29 739	-33 444
Vatten	-183 823	-160 586
Fastighetsel	-412 348	-246 753
Sophantering och återvinning	-147 264	-134 664
Förvaltningsarvode drift, städning	-181 368	-239 300
Summa driftkostnader	-3 593 241	-2 694 653

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-298 132	-289 961
Arvode, yrkesrevisorer	-47 000	-33 950
Övriga förvaltningskostnader	-25 712	-21 077
Kreditupplysningar	-5 100	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 420	-12 320
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-180
Medlems- och föreningsavgifter	-4 400	-4 400
Bankkostnader	-1 550	-802
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-23 577	-18 920
Summa övriga externa kostnader	-413 891	-381 610

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-60 500	-74 250
Sammanträdesarvoden	-72 500	-10 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-94 500	-74 750
Övriga kostnadsersättningar	0	-53 775
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-46 217	-42 647
Summa personalkostnader	-274 717	-256 172

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-281 558	-281 558
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 474	-8 474
Avskrivning Installationer	-16 394	-16 394
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-306 426	-306 426

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	83 088	79 626
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	83 088	79 626

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 107	3 757
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	546	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 653	3 757

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	81 056 420	81 056 420
	81 056 420	81 056 420
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	81 056 420	81 056 420
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-26 715 699	-26 434 141
	- 26 715 699	- 26 434 141
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-281 558	-281 558
	- 281 558	- 281 558
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 26 997 257	- 26 715 699
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 059 163	54 340 721
Varav		
Byggnader	54 059 163	54 340 721
Taxeringsvärden		
Bostäder	57 000 000	57 000 000
Totalt taxeringsvärde	57 000 000	57 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 000 000</i>	<i>43 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 000 000</i>	<i>14 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner	84 745	84 745
Inventarier och verktyg	144 022	144 022
Installationer	327 872	327 872
	556 639	556 639
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	556 639	556 639
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-46 339	-37 865
Inventarier och verktyg	-144 022	-144 022
Installationer	-147 546	-131 152
	- 337 907	- 313 039

Årets avskrivningar

Maskiner	-8 474	-8 474
Installationer	-16 394	-16 394
	- 24 868	- 24 868

Ackumulerade avskrivningar

Maskiner	-54 813	-46 339
Inventarier och verktyg	-144 022	-144 022
Installationer	-163 940	-147 546
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 362 775	- 337 907

Restvärde enligt plan vid årets slut

193 864 **218 732**

Varav

Maskiner	29 932	38 406
Installationer	163 932	180 326

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
1 731 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	865 500	865 500
Summa andra långfristiga fordringar	865 500	865 500

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	25 164	125 164
Andra kortfristiga fordringar	0	3 467
Summa övriga fordringar	25 164	128 631

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 437	22 865
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	72 074
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 590	26 023
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 027	120 962

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel, SBAB	1 506 864	503 757
Transaktionskonto, Swedbank	502 409	1 139 527
Summa kassa och bank	2 014 273	1 648 283

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	41 043 236	41 420 111
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-380 747	-376 858
Långfristig skuld vid årets slut	40 662 489	41 043 253

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,74%	2019-05-15	11 709 156,00	0,00	0,00	11 709 156,00
SBAB	1,06%	2019-06-11	3 595 176,00	0,00	22 572,00	3 572 604,00
SBAB	0,76%	2019-09-18	15 769 940,00	0,00	330 000,00	15 439 940,00
SBAB	0,77%	2019-12-05	10 345 839,00	0,00	24 303,00	10 321 536,00
Summa			41 420 111,00	0,00	376 875,00	41 043 236,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 380 747 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 522 988 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 39 139 501 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	26 645	26 645
Skuld sociala avgifter och skatter	2 781	2 781
Avräkning hyror och avgifter	660	0
Summa övriga skulder	30 086	29 426

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna elkostnader	72 102	39 469
Upplupna revisionsarvoden	38 000	33 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 358	25 083
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	291 614	420 450
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	431 074	518 502

Not 19 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	73 715 000	73 715 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

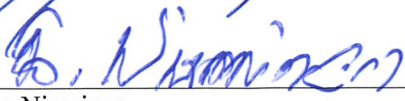
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Norsberg 2019-03-25
Ort och datum

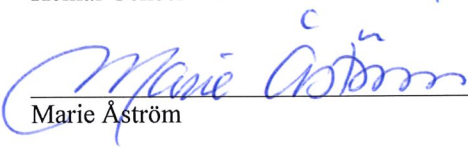

Jan-Gunnar Ahlgren


Monira Bahri


Esa Nieminen

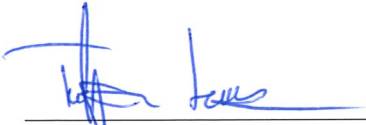
~~Kemal Gencer~~ Kim Petersson, suppleant

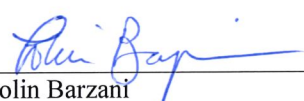

Robert Eklund


Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor


Solin Barzani
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Albyhus nr 1, org. nr 716419-6110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Albyhus nr 1 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Albyhus nr 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

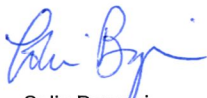
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 8 maj 2019

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Solin Barzani
Förtroendevald revisor

RB BRF Albyhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF Albyhus nr 1 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.

A

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

