



BOKSLUTSPRESENTATION



2018

HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge



Haninge 2019-05-25

Korrigeringar och felskrivningar i 2018 års årsredovisning

I redovisningen har det tyvärr blivit några fel och styrelsen vill här korrigera dessa

Den korrekta informationen skall vara

1. I tur att avgå som ledamot från styrelsen är Bo Thollander och Lena Ekman Ribbing. I tur att avgå som suppleant från styrelsen är Marie Kejonen Lundmark och Lars Jakobsson
2. Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret
3. Styrelseansvarsförsäkring är tecknat i Brandkontoret
4. Föreningen har inte tecknat något gemensamt bostadsrättstillägg, utan detta skall tecknas individuellt av varje medlem
5. I posten Övriga Intäkter på totalt 933.019:- finns av ett felaktigt utbetalt bidrag på 625.000:- som gör att resultatet för föreningen är för högt redovisat med samma belopp – detta bidrag kommer att återbetalas under 2019

För föreningen tecknar

Lena Ekman Ribbing

Styrelsens ordförande

Brf Albatrossen

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Bo Thollander
Knut Sundqvist
Lars-Göran Ekberg
Lena Ekman
Mia Cabral
Lars Jacobsson
Marie Kejonen
Kay Johansson

Roll

Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant
HSB-suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bo Thollander, Lars Jacobson och Marie Kejonen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bo Thollander, Knut Sundqvist, Lena Ekman och Mia Cabral. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ronén Björkqvist	Föreningsvald ordinarie
Irene Hansen	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

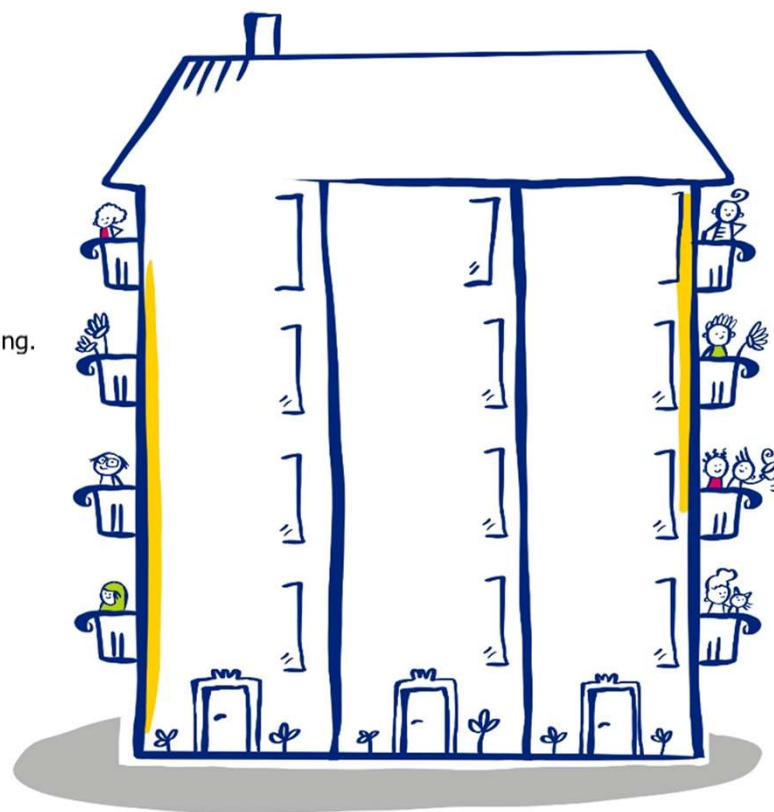
Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Knut Sundqvist.

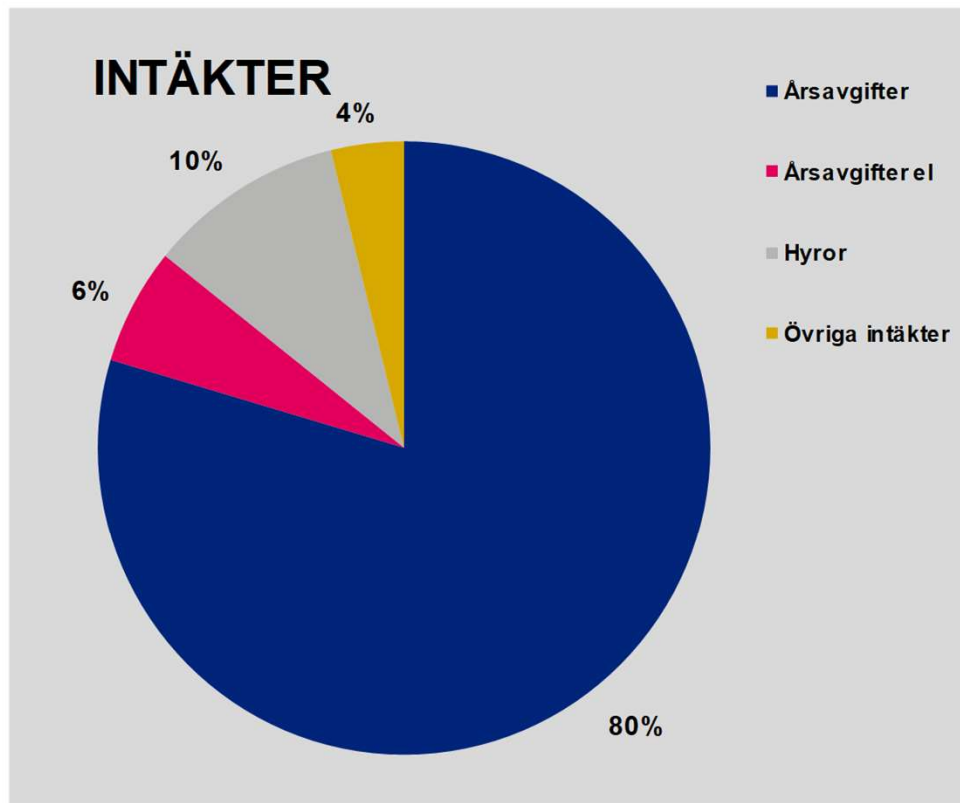
Valberedning

Valberedningen består av Jakob Sundberg och Semmy Eld.

Styrelsen



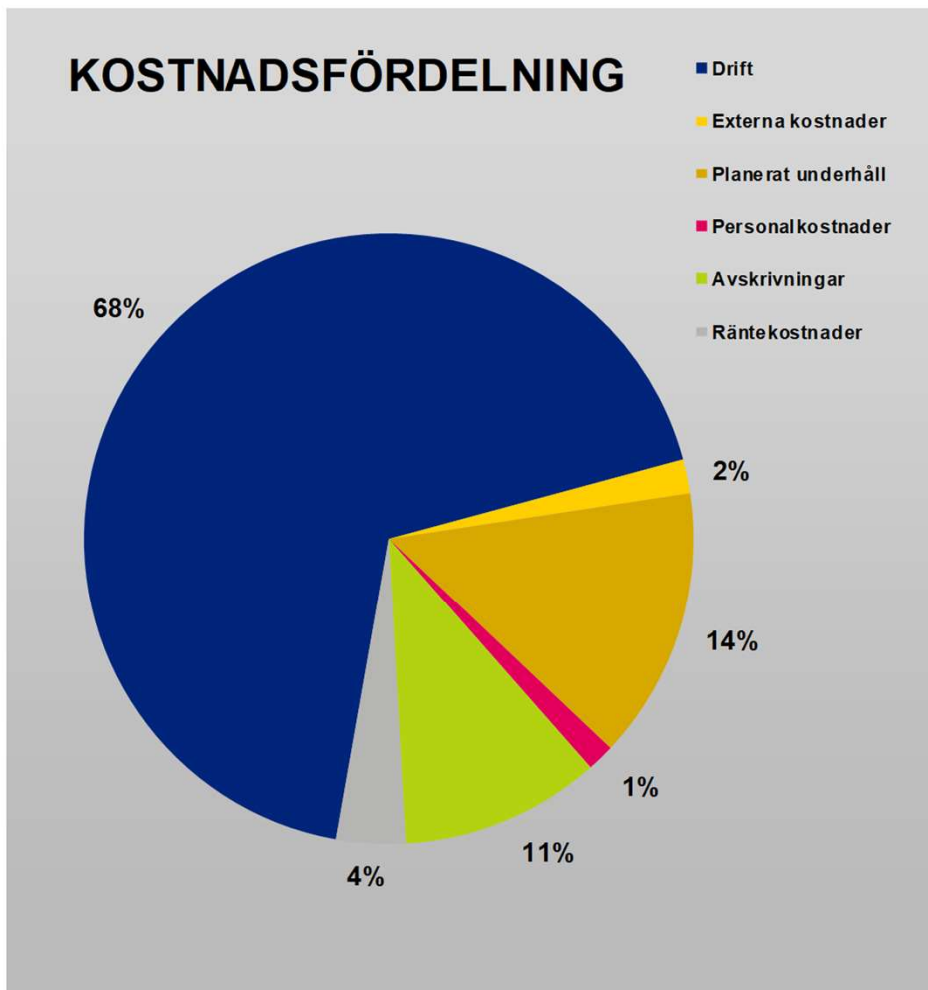
INTÄKTER



Intäkter	2018	2017
Årsavgifter	19 301 450	18 912 698
Årsavgifter el	1 488 679	1 353 995
Hyror	2 515 849	2 167 625
Övriga intäkter	933 019	216 734
Totalt	24 238 997	22 651 052

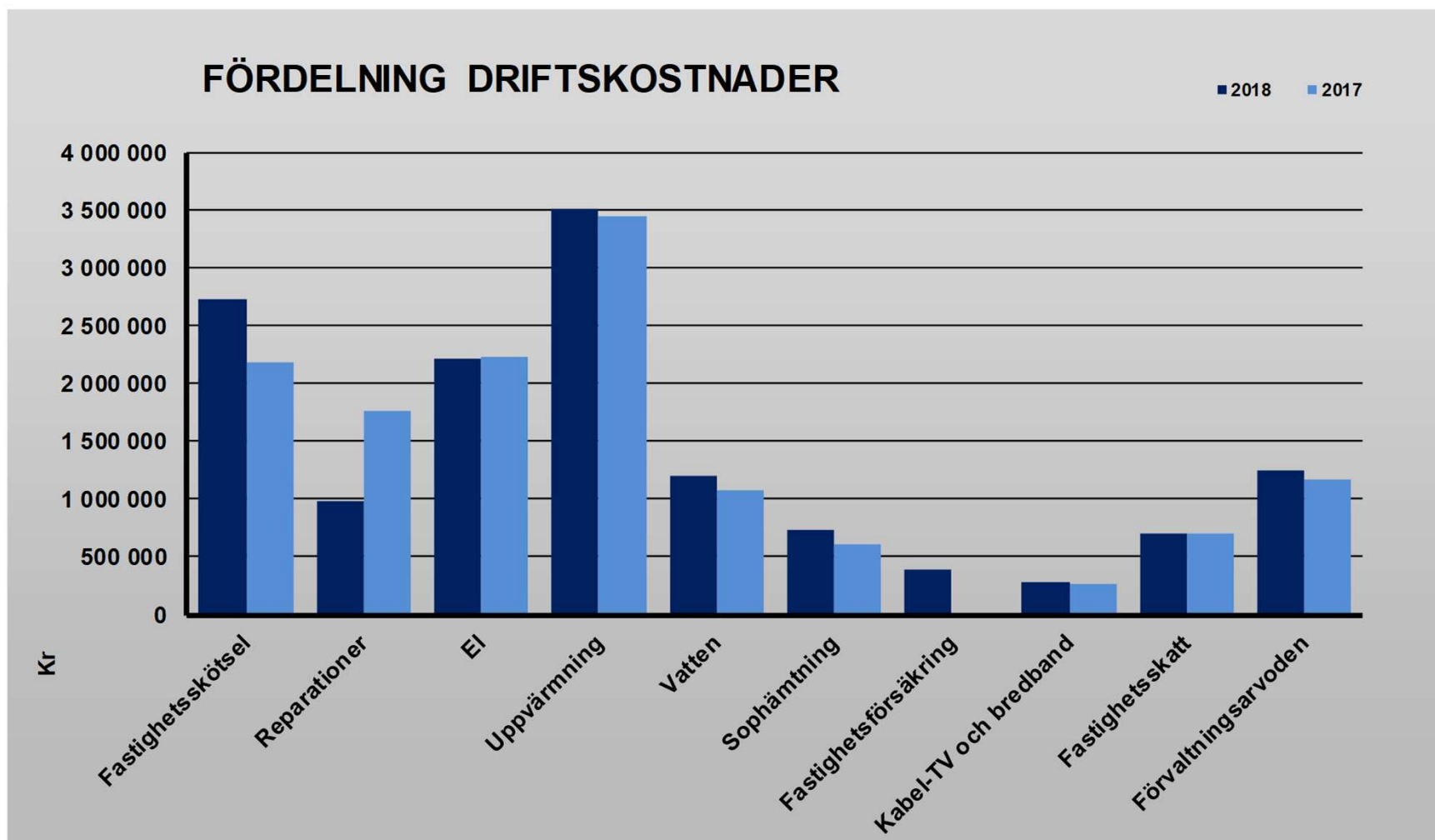
Bortfall	2018	2017
Avgifts/hyresbortfall	-53 150	-51 940
Hysesförluster	-229	-634
Totalt	-53 379	-52 574
Nettoomsättning	24 185 618	22 598 478

KOSTNADSFÖRDELNING



	2018	2017
Drift	14 007 243	13 459 948
Externa kostnader	370 942	481 802
Planerat underhåll	2 972 027	4 639 960
Personalkostnader	298 924	284 133
Avskrivningar	2 184 638	2 533 527
Räntekostnader	757 222	752 161
Totalt	20 590 995	22 151 531

DRIFTSKOSTNADER



PLANERAT UNDERHÅLL

Kostnader underhåll 2018

Totalt 2 972 027

Pågående eller framtida underhåll

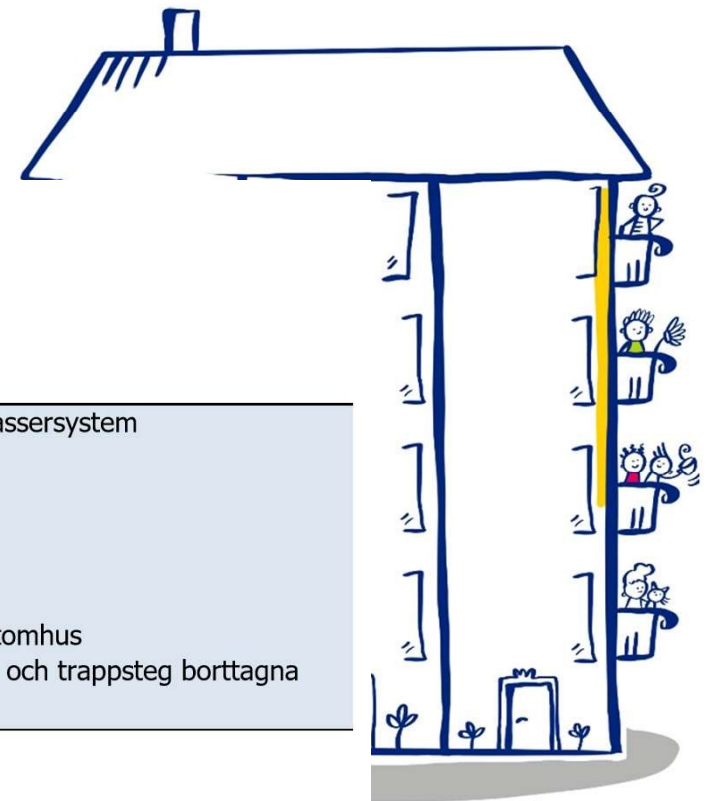
Styrelsen har varje år ett antal planerade underhållsprojekt till ett värde av 2 till 3 miljoner.

Genomfört och planerat underhåll och investeringar

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	System	Bytt system för bokning av lokal och port- och passersystem
2018	System	Bytt eldebiteringssystem (nytt från Metrima)
2018	Lägenheter	Bytt radiatorpackningar i samtliga lägenheter
2018	Källare	Bytt galler för samtliga källarfönster
2018	Källare	Bytt till LED-belysning i samtliga källargångar
2018	Parkering	Målat linjer på P-platserna utomhus
2018	Parkering	Bytt till LED-belysning på samtliga parkeringar utomhus
2018	Portar	Trappavsatserna vid portarna utomhus utjämnas och trappsteg borttagna
2018	Portar	Bytt ut el slutblecken i samtliga portar

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har den 1 mars 2019 extra amorterat 5 000 000 kr.




PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

	2018	2017
Arvode styrelse	228 660	221 996
Revisionsarvode	0	9 579
Övriga arvoden	19 866	0
Löner och övriga ersättningar	0	4 500
Sociala avgifter	50 398	47 858
Pensionskostnader och förpliktelser	0	200
Summa personalkostnader och arvoden	298 924	284 133

Lån per kvadratmeter total yta

1 411 kr/kvm



Lågt	< 3 000 kr/kvm
Lågt till måttlig	3 000-6 000 kr/kvm
Måttlig till hög	6 000 -9000 kr/kvm
Högt	>9 000 kr/kvm

Marknadsvärde på lägenheterna per kvm

24.855 kr/kvm

LÅN

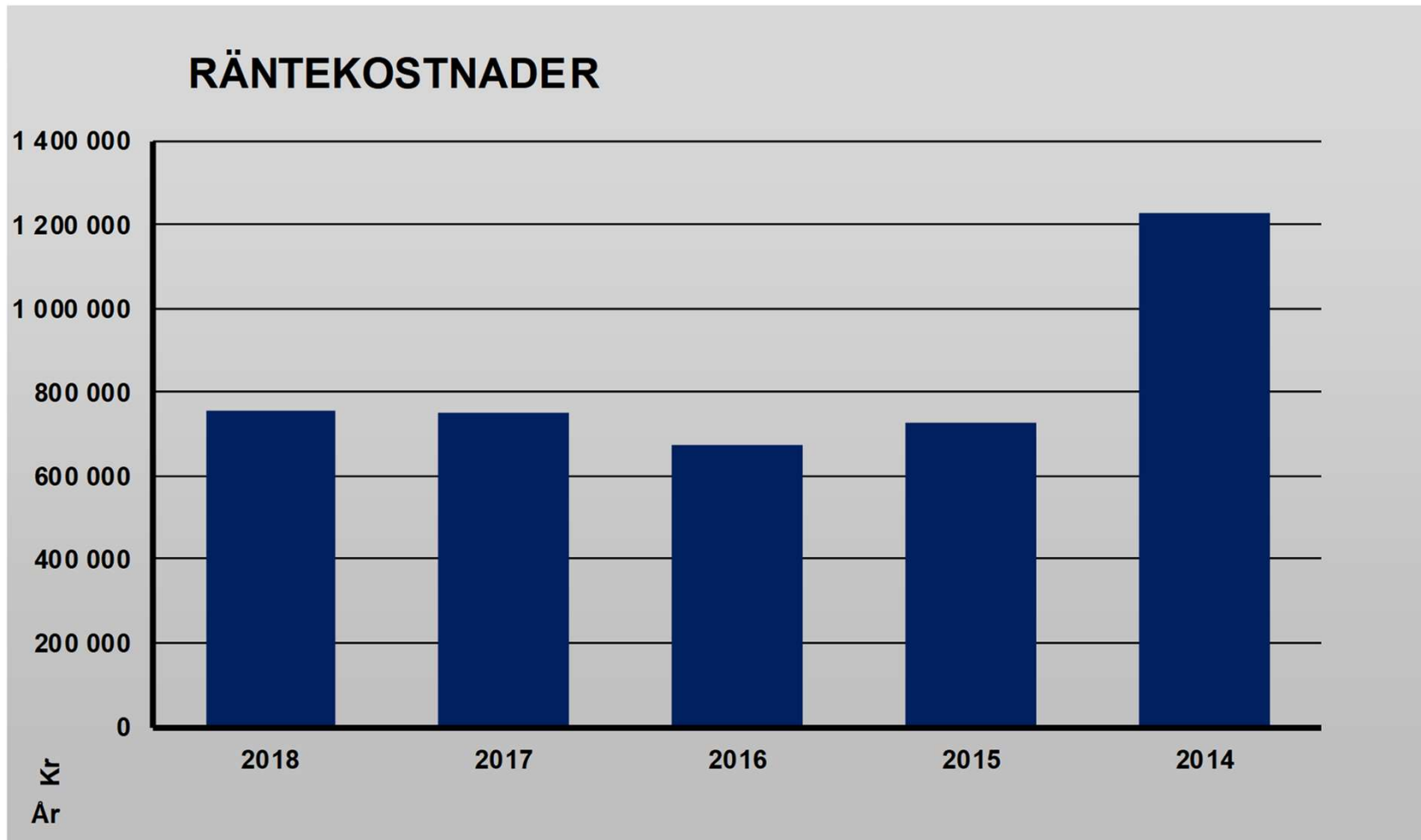
Långivare	Saldo	Ränteändr.	Ränta	Amortering
Nordea Hypotek	9 500 000	2020-02-19	1,45%	400 000
Nordea Hypotek	9 500 000	2020-03-03	0,57%	400 000
Nordea Hypotek	9 600 000	2020-03-03	1,89%	5 400 000
SBAB	8 000 000	2022-06-13	1,98%	0
SBAB	8 000 000	2025-06-12	2,36%	0
	44 600 000			6 200 000

2018

Långivare	Kapitalskuld	Ränta %	Räntetyp
Nordea Hypotek	9 400 000,00	0,88	Rörlig
Nordea Hypotek	4 500 000,00	2,14	Rörlig
Nordea Hypotek	9 400 000,00	1,45	Fast
SBAB	8 000 000,00	1,98	Rörlig
SBAB	8 000 000,00	2,36	Rörlig
	39 300 000,00		

2019

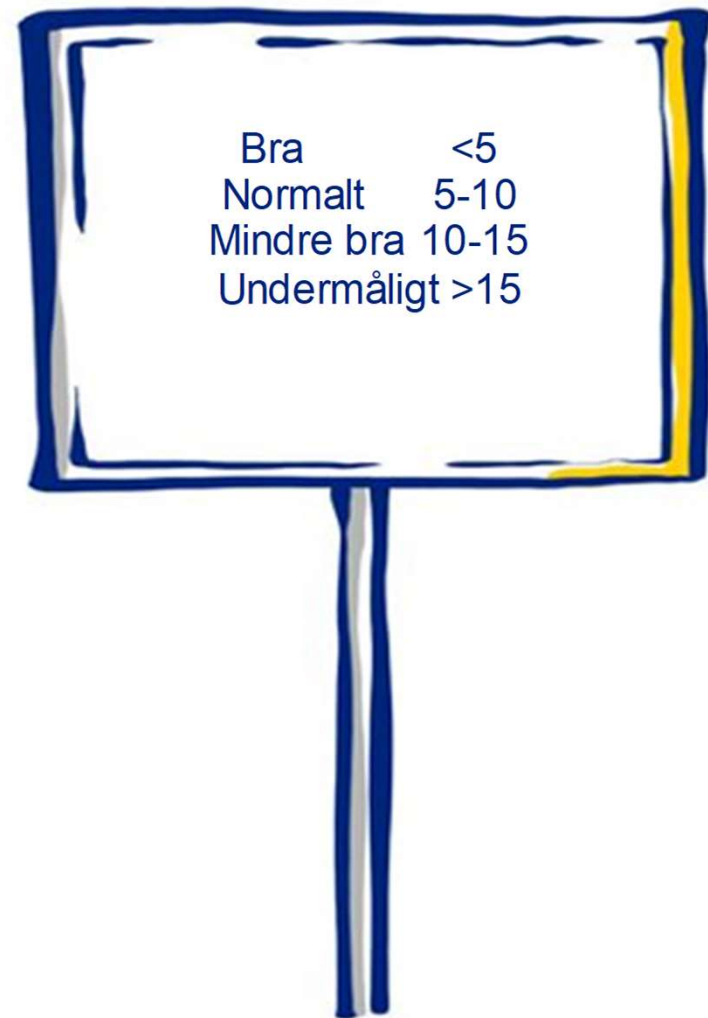
RÄNTEKOSTNADER



Räntekänslighet

2

Föreningens räntekänslighet visar hur mycket risk som finns inbyggt i föreningens lån.



Bra	<5
Normalt	5-10
Mindre bra	10-15
Undermåligt	>15

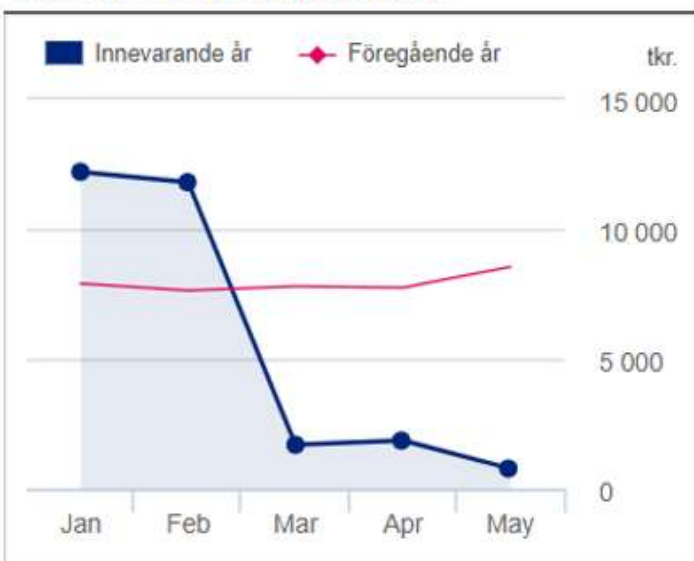
AVRÄKNINGSKONTO HSB STOCKHOLM



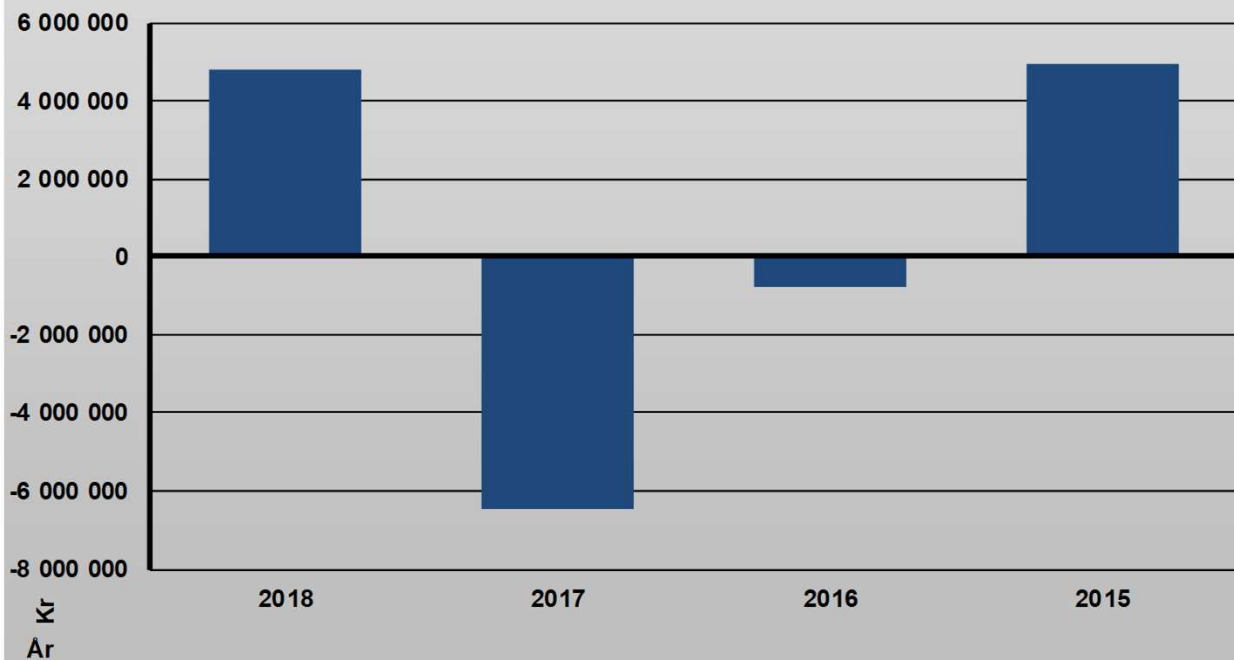
Avräkningskonto	2018
Saldo	12 316 339
Snittsaldo	9 434 042
Lägsta	7 898 136
Högsta	12 316 339

UTVECKLING KASSAFLÖDE

Kassaflöde (ackumulerat) 2019



Kassaflöde



Föreningens sparande

Årets resultat	3 599 584
Avskrivningar	2 184 638
Planerat underhåll	2 972 027
Årets sparande	8 756 249
Årets sparande per kvm	277

Hur mycket sparar
föreningen för framtida
underhåll och
investeringar?



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Albatrossen 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

och rekommendation

Revisorernas rapport

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Albatrossen i Haninge för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Styrelsens förslag

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	17 496 901
Årets resultat	3 599 584
Reservering till underhållsfond	-1 738 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 972 027
Summa till stämmans förfogande	22 330 512

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	22 330 512
-------------------------	-------------------