



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Albatrossen i Haninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-0014 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderby Huvudgård 2:36	1968-01-01	1968 och 1969
Söderby Huvudgård 2:37	1968-01-01	1968
Haninge Söderby Huvudgård S:4	1968-01-01	1968
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
468	parkeringar och garageplatser	0
136	lokaler (hyresrätt)	1618
385	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29950
Totalt 989 objekt		31568

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Ekman	Ordförande	2018-12-10	
Mia Cabral	Ledamot	2003-06-18	
Knut Sundqvist	Ledamot	2006-08-22	
Janet Östlin	Ledamot	2022-10-03	
Janet Östlin	Suppleant	2020-11-26	2022-10-03
Isabelle Henryson	Ledamot	2021-10-03	
Ronén Björkqvist	Ledamot	2021-06-10	2022-10-03
Ulrika Margaret Nogén	Suppleant	2022-10-03	
Rebecca Wallinder	Suppleant	2022-10-03	
Fredrik Brolin	Suppleant	2022-10-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mia Cabral & Lena Ekman Ribbing ledamöter
Fredrik Brolin, Ulrika Nogén & Rebecca Wallinder suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mia Cabral, Knut Sundqvist, Lena Ekman.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Lena Synnergren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Jakob Sundberg och Johny Ribbing, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 61 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Markbesiktning Brf Albatrossen 2022-09-24

Invändig fastighetsbesiktning, garage P1 & sophusen Gård 1 och 2 den 2022-09-17

Invändig fastighetsbesiktning, garage P2 & sophusen Gård 3 och 4 den 2022-09-18

Årsavgiften har under året höjts med 2%.

Under 2021-2022 så byttes samtliga fönster i alla lägenheter inom föreningen

Undertaken i källarentréerna har bytts ut på gård 1 och gård 2 pga asbest i taken

Alla fönsterbrädor är bytta inom föreningen, även här beroende på asbest

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000-2022	Var god se föreningens hemsida https://www.albatrossen.se/?rID=1089&page=utf%F6rda+renoveringar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

En extra amortering på 4 miljoner utfördes i febr/mars 2023
Årsavgifterna höjdes med 8% from januari 2023

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023-2025	Solceller på samtliga tak inom föreningen
2024-2026	Byte av porttelefoner
2024-2026	Injustering av hela värmesystemet samt byte av samtliga vred på radiatorerna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 497 och under året har det tillkommit 30 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 498.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	219	270	279	249	277
Skuldsättning, kr/kvm	1 530	1 305	1 058	1 153	1 413
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	218	200	161	173	172
Driftskostnad, kr/kvm	511	447	427	420	418
Årsavgifter, kr/kvm	684	671	657	657	644
Totala intäkter, kr/kvm	753	732	724	691	719
Nettoomsättning, tkr	25 203	24 323	24 063	23 399	24 186
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 372	3 406	4 252	1 131	3 600
Soliditet, %	51	54	57	53	47

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 525 256	0	0	3 525 256
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	11 525 744	0	0	11 525 744
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 357 949	0	0	2 357 949
S:a bundet eget kapital, kr	17 408 949	0	0	17 408 949
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	32 363 049	3 406 455	0	35 769 505
Årets resultat, kr	3 406 455	-3 406 455	3 371 867	3 371 867
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	35 769 504	0	3 371 867	39 141 372
S:a eget kapital, kr	53 178 453	0	3 371 867	56 550 321

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 338 110 kr samt ianspråktagande skett med 1 338 110 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	35 769 505
Årets resultat, kr	3 371 867
Reservation till underhållsfond, kr	-1 338 110
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 338 110
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	39 141 372

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	39 141 372

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	25 203 351	24 323 449
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-16 819 152	-14 618 184
Övriga externa kostnader	Not 3	-461 095	-443 201
Planerat underhåll		-1 338 110	-2 931 048
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-294 766	-276 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 220 087</u>	<u>-2 180 180</u>
Summa rörelsekostnader		-21 133 209	-20 449 253
Rörelseresultat		4 070 142	3 874 196
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	15 661	6 743
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-713 936</u>	<u>-474 483</u>
Summa finansiella poster		-698 275	-467 740
Årets resultat		3 371 867	3 406 455

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	98 372 732	73 650 066
Inventarier och maskiner	Not 8	193 455	207 632
Pågående nyanläggningar	Not 9	405 650	7 701 552
		<u>98 971 837</u>	<u>81 559 249</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	708	708
		<u>708</u>	<u>708</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>98 972 545</u>	<u>81 559 957</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		123 882	26 599
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 924 679	17 140 987
Placeringskonto HSB Stockholm		5 010 150	357
Övriga fordringar	Not 11	160 737	21 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	874 149	454 854
		<u>11 093 597</u>	<u>17 644 093</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 093 597</u>	<u>17 644 093</u>
Summa tillgångar		<u>110 066 142</u>	<u>99 204 051</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 525 256	3 525 256
Upplåtelseavgifter	11 525 744	11 525 744
Yttre underhållsfond	<u>2 357 949</u>	<u>2 357 949</u>
	17 408 949	17 408 949
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	35 769 505	32 363 049
Årets resultat	<u>3 371 867</u>	<u>3 406 455</u>
	39 141 372	35 769 505
Summa eget kapital	<u>56 550 321</u>	<u>53 178 454</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>8 000 000</u>	<u>15 900 000</u>
	8 000 000	15 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 40 400 000	25 300 000
Leverantörsskulder	1 662 153	2 145 612
Skatteskulder	17 359	59 271
Övriga skulder	Not 15 21 536	64 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>3 414 773</u>	<u>2 556 477</u>
	45 515 821	30 125 597
Summa skulder	53 515 821	46 025 597
Summa eget kapital och skulder	<u>110 066 142</u>	<u>99 204 051</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 371 867	3 406 455
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 220 087	2 180 180
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 591 954	5 586 635
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-656 019	169 882
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	290 225	1 202 388
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 226 160	6 958 904
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-19 523 087	-7 701 552
Investeringar i maskiner/inventarier	-109 588	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-19 632 675	-7 701 552
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	7 200 000	7 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 200 000	7 800 000
Årets kassaflöde	-7 206 514	7 057 352
Likvida medel vid årets början	17 141 344	10 083 992
Likvida medel vid årets slut	9 934 829	17 141 344

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,42% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 19 344 060 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	20 485 872	20 083 584
Individuell mätning el	1 381 259	1 229 684
Hyror	1 864 094	2 862 344
Bredband	309 540	0
Övriga intäkter	1 364 251	344 671
Bruttoomsättning	<u>25 405 016</u>	<u>24 520 283</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-201 665	-196 479
Hyresförluster	0	-355
	25 203 351	24 323 449
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 283 897	2 159 571
Reparationer	1 463 689	1 115 994
El	3 329 641	2 263 590
Uppvärmning	3 253 281	3 649 304
Vatten	1 716 189	1 629 772
Sophämtning	878 995	792 548
Fastighetsförsäkring	334 829	307 382
Kabel-TV och bredband	431 944	97 368
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	747 385	770 025
Förvaltningsarvoden	1 346 094	1 791 286
Övriga driftkostnader	33 208	41 344
	16 819 152	14 618 184
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	252 161	165 915
Administrationskostnader	105 678	117 798
Extern revision	33 125	31 500
Konsultkostnader	14 661	0
Medlemsavgifter	55 470	127 988
	461 095	443 201
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	232 000	222 600
Revisionsarvode	4 000	5 000
Övriga arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	48 766	40 736
Övriga personalkostnader	0	8 305
	294 766	276 641
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 088	5 770
Ränteintäkter HSB placeringskonto	9 793	0
Övriga ränteintäkter	780	972
	15 661	6 743
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	712 466	473 907
Övriga räntekostnader	1 470	576
	713 936	474 483

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7	Byggnader och mark	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	126 095 128	126 095 128
Anskaffningsvärde mark	3 613 200	3 613 200
Årets försäljning/utrangeringar	-2 471 440	0
Årets omklassificering från pågående nyanläggningar	26 818 989	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 055 877	129 708 328
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-56 058 262	-54 006 638
Årets avskrivningar	-2 096 322	-2 051 624
Årets försäljning/utrangeringar	2 471 440	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 683 144	-56 058 262
Utgående bokfört värde	98 372 732	73 650 066
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	280 000 000	232 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 057 000	8 741 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	119 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 200 000	12 090 000
Summa taxeringsvärde	415 257 000	333 831 000
Not 8	Inventarier och maskiner	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 206 943	1 206 943
Årets investeringar	109 588	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 316 531	1 206 943
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-999 311	-870 756
Årets avskrivningar	-123 765	-128 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 123 076	-999 311
Bokfört värde	193 455	207 632
Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott	
Ingående anskaffningsvärde	7 701 552	0
Årets investeringar	19 523 087	7 701 552
Omklassificering till byggnad	-26 818 989	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	405 651	7 701 552

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav						
	Ingående anskaffningsvärde	708	708				
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	708	708				
	Andel i HSB Stockholm	500	500				
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar						
	Skattekonto	142 341	21 296				
	Moms fodran	18 396	0				
		160 737	21 296				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	874 149	454 854				
		874 149	454 854				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39758271008	3,00%	2023-06-13	8 000 000	0	
	Nordea	39758271016	2,99%	2023-06-09	16 500 000	4 000 000	
	Nordea	39758311050	3,08%	2023-06-15	15 900 000	0	
	SBAB	25696255	2,36%	2025-06-12	8 000 000	0	
					48 400 000	4 000 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					44 400 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 000 000	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					61 000 000	61 000 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				40 400 000	25 300 000	
					40 400 000	25 300 000	
Not 15	Övriga skulder						
	Depositioner				-150	-150	
	Momsskuld				0	36 220	
	Källskatt				0	6 480	
	Övriga kortfristiga skulder				21 686	21 686	
					21 536	64 236	

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	67 268	7 707
Förutbetalda hyror och avgifter	2 052 840	2 081 612
Övriga upplupna kostnader	1 294 665	467 158
	3 414 773	2 556 477

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Isabelle Henryson

.....
Janet Östlin

.....
Knut Sundqvist

.....
Lena Ekman

.....
Mia Cabral

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge, org.nr. 712400-0014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Albatrossen i Haninge för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 försummelse 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Synnergren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Albatrossen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA EKMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 12:27:42



MIA CABRAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 12:49:43



JANET ÖSTLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 12:37:21



ISABELLE HENRYSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 18:08:31



KNUT SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 17:57:09



LENA SYNNERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 22:00:59



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 11:14:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Albatrossen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA SYNNERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 22:02:30



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 11:13:37



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.