



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Albatrossen i Haninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Stämman startar kl. 19.00

Fika serveras från 18.30 och fram till 19.00

Samtidigt som registrering till stämman sker

Förslag till agenda för ordinarie stämma i Brf Albatrossen den 19 juni 2024

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justerare protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Albatrossen i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-0014 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2023-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
468	parkeringar och garageplatser	0
136	lokaler (hyresrätt)	1 618
385	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29 950
Totalt 989 objekt		31 568

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 71 st 2 rok, 178 st 3 rok, 90 st 4 rok, 24 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.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
Isabelle Henryson	Ledamot	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 & Knut Sundqvist & Fredrik Brolin , Ulrika Nogén .

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mia Cabral, Knut Sundqvist och Lena Ekman.

Revisorer har varit: Lena Synnergren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Rävvisor AB.

Valberedning har varit: Jonny Ribbing & Jakob Sundberg & Rebecca Wallinder, Håkan Lindbergh , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08 . På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar, med enda ärende avsåg att uppdatera stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-09.

Föreningen höjde avgiften med 8% 2023-01-01

Totalt har 11 miljoner extra amorteringar på föreningens lån under året

4 miljoner amorterades i febr/mars 2023

3 miljoner amorterades den 2023-06-13

4 miljoner amorterades den 2023-12-15

Vilket i praktiken innebär att de lån som togs för fönsterbytet 2021 nu är återbetalt

Samtliga portar har lackats om under sommarmånaderna 2023

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000-2023	Var god se föreningens hemsida https://www.albatrossen.se under fliken Utförda renoveringar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

Årsavgifterna höjdes även för 2024 med 8% from januari 2024

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

Årtal	Ändamål
2025-2026	Solceller på samtliga tak inom föreningen
2024-2027	Injustering av hela värmesystemet samt byte av samtliga vred på radiatorerna

Övriga väsentliga händelser:

Markbesiktning utfördes 2023-09-26
Fastighetsbesiktning utfördes 2023-09-09
Löpande brandskyddsbesiktningar utförs varje kvartal
Extern brandskyddsbesiktning utfördes 2023-12-14
Extern lekplatsbesiktning utfördes 2023-09-20

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 498 och under året har det tillkommit 28 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 495.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	299	219	270	279	249
Skuldsättning, kr/kvm	1 153	1 530	1 305	1 058	1 153
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 215	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	247	218	200	161	173
Årsavgifter, kr/kvm	739	684	671	657	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	881	753	732	724	691
Nettoomsättning, tkr	27 110	25 203	24 323	24 063	23 399
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 925	3 372	3 406	4 252	1 131
Soliditet, %	60	51	54	57	53

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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
Upplåtelseavgifter, kr	11 525 744	0	0	11 525 744
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	35 769 505	3 371 867	0	39 141 372
Årets resultat, kr	3 371 867	-3 371 867	4 925 138	4 925 138
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	39 141 372	0	4 925 138	44 066 510
S:a eget kapital, kr	56 550 321	0	4 925 138	61 475 459

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 799 114 kr samt ianspråktagande skett med 1 799 114 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	39 141 372
Årets resultat, kr	4 925 138
Reservation till underhållsfond, kr	-1 799 114
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 799 114
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	44 066 510

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	44 066 510
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	27 109 965	25 071 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	712 899	131 935
Summa Rörelseintäkter		27 822 864	25 203 351
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 649 799	-18 040 515
Övriga externa kostnader	Not 5	-713 830	-577 841
Personalkostnader	Not 6	-298 438	-294 766
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 704 921	-2 220 087
Summa Rörelsekostnader		-21 366 989	-21 133 209
Rörelseresultat		6 455 875	4 070 142
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	65 081	15 661
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 595 818	-713 936
Summa Finansiella poster		-1 530 737	-698 275
Resultat efter finansiella poster		4 925 138	3 371 867
Resultat före skatt		4 925 138	3 371 867
Årets resultat		4 925 138	3 371 867

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	95 784 728	98 372 732
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	76 537	193 455
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	42 478	405 650
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		95 903 744	98 971 837

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	708	708
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		708	708

Summa Anläggningstillgångar

95 904 452 **98 972 545**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		19 406	123 882
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	5 121 340	10 095 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 374 978	874 149
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 515 725	11 093 597

Summa Omsättningstillgångar

6 515 725 **11 093 597**

Summa Tillgångar

102 420 176 **110 066 142**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 051 000	15 051 000
Fond för yttre underhåll	2 357 949	2 357 949
Summa Bundet eget kapital	17 408 949	17 408 949

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	39 141 372	35 769 505
Årets resultat	4 925 138	3 371 867
Summa Fritt eget kapital	44 066 510	39 141 372

Summa Eget kapital

61 475 459

56 550 321

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 000 000	8 000 000
Summa Långfristiga skulder		8 000 000	8 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 400 000	40 400 000
Leverantörsskulder		1 251 819	1 662 153
Skatteskulder		33 188	17 359
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	74 462	27 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 185 248	3 408 826
Summa Kortfristiga skulder		32 944 717	45 515 821

Summa Skulder

40 944 717

53 515 821

Summa Eget kapital och skulder

102 420 176

110 066 142

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 6 455 875 3 371 867

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 704 921 2 220 087

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 704 921 2 220 087

Erhållen ränta 65 081 15 661

Erlagd ränta -1 594 481 -654 375

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

7 631 397 4 953 241

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -382 451 -656 019

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -572 441 290 225

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-954 892 -365 794

Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 676 504 4 587 447

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 363 172 -19 632 674

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

363 172 -19 632 674

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -12 000 000 7 200 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-12 000 000 7 200 000

Årets kassaflöde

-4 960 324 -7 845 228

Likvida medel vid årets början

9 934 829 17 141 344

Likvida medel vid årets slut

4 974 505 9 934 829

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	19 344 060 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	22 120 488	20 485 872
	Hyror lokaler	623 007	644 992
	Hyror garage och parkeringsplatser	10 800	1 139 952
	Individuell mätning el	1 975 215	1 403 810
	Hyror informationsöverföring	309 472	309 540
	Hyror övrigt	44 535	5 500
	Övriga primära intäkter	2 159 639	1 283 415
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	27 243 155	25 273 081
	Avgiftsbortfall	-10 800	-92 510
	Hysesbortfall	-122 390	-109 155
	<i>Summa</i>	-133 190	-201 665
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	27 109 965	25 071 416
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	111 285
	Övriga sekundära intäkter	712 899	20 650
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	712 899	131 935
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 204 820	-3 283 897
	Snö och halk-bekämpning	-19 750	0
	Reparationer	-1 355 319	-1 417 143
	Planerat underhåll	-1 799 114	-1 338 110
	Försäkringsskador	-56 898	-46 546
	El	-2 625 267	-3 329 641
	Uppvärmning	-3 250 714	-3 253 281
	Vatten	-1 926 264	-1 716 189
	Sophämtning	-1 017 326	-878 995
	Fastighetsförsäkring	-373 651	-334 829
	Kabel-TV och bredband	-432 450	-431 944
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-774 335	-747 385
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 788 797	-1 262 555
	Övriga driftkostnader	-25 094	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-17 649 799	-18 040 515

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-265 985	-252 161
	Administrationskostnader	-141 888	-97 081
	Extern revision	-36 250	-33 125
	Medlemsavgifter	-50 350	-50 350
	Föreningsverksamhet	-4 619	-15 914
	Övriga förvaltningskostnader	-214 739	-129 211
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-713 830	-577 841
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-238 500	-242 000
	Sociala avgifter	-55 938	-48 766
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-298 438	-294 766
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	61 067	5 088
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	9 793
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 014	780
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	65 081	15 661
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 594 996	-712 466
	Övriga räntekostnader	-822	-1 470
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 595 818	-713 936

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	150 442 676	126 095 128
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 613 200	3 613 200
	Årets investeringar	0	26 818 989
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-2 471 440
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	154 055 876	154 055 877
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 683 144	-56 058 262
	Årets avskrivningar	-2 588 004	-2 096 322
	Årets försäljningar/utrangering	0	2 471 440
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-58 271 148	-55 683 144
	<i>Utgående redovisat värde</i>	95 784 728	98 372 733
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	280 000 000	280 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 057 000	11 057 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	119 000 000	119 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 200 000	5 200 000
	<i>Summa</i>	415 257 000	415 257 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	61 000 000	61 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	61 000 000	61 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 316 531	1 206 943
	Årets investeringar	0	109 588
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	1 316 531	1 316 531
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 123 076	-999 311
	Årets avskrivningar	-116 918	-123 765
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-1 239 994	-1 123 076
	<i>Utgående redovisat värde</i>	76 537	193 455

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	405 650	7 701 552
Årets investeringar	681 320	0
Omklassificering till byggnad	-1 044 492	-7 295 902
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	42 478	405 650

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	208	208
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	708	708

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 974 505	9 934 829
Övriga fordringar	146 835	160 737
Summa Övriga fordringar	5 121 340	10 095 566

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 374 978	874 149
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 374 978	874 149

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,56%	2024-06-13	5 000 000	0
Nordea	4,54%	2024-03-11	12 500 000	0
Nordea	4,55%	2024-12-16	10 900 000	2 000 000
SBAB	2,36%	2025-06-12	8 000 000	0
			36 400 000	2 000 000

Långfristig del	8 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 400 000
Kortfristig del	28 400 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,07%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,56%	2024-06-13	5 000 000	0
Nordea	4,54%	2024-03-11	12 500 000	0
Nordea	4,55%	2024-12-16	10 900 000	2 000 000
SBAB	2,36%	2025-06-12	8 000 000	0
			36 400 000	2 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 400 000
Kortfristig del	28 400 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	0	-150
Momsskuld	0	-31 179
Inre fond	21 437	21 437
Övriga kortfristiga skulder	53 025	37 375
<i>Summa Övriga skulder</i>	74 462	27 483

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 089 795	2 046 893
Upplupna räntekostnader	68 605	67 268
Övriga upplupna kostnader	1 026 848	1 294 665
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 185 248	3 408 826

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge
712400-0014**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Lena Synnergren
Internrevisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-27 kl. 16:42:32



MIA CABRAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 17:21:26



JANET ÖSTLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 16:46:08



ISABELLE HENRYSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 20:35:22



KNUT SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 16:26:33



LENA SYNNERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 12:12:22



DAVID WALMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 12:58:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-28 kl. 12:13:22



DAVID WALMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 13:00:57



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.

Förbättra biltvättplatsen

Förslag:

Mitt förslag är att göra tvättplatsen större, bygga väggar och tak samt isolera. Detta kommer tillgängliggöra tvättning året runt och även för större fordon (exakta mått är irrelevant men en större bil är bra om den går in). I princip en liten tvätthall med en plats, vore inte orimligt att behöva köpa *säsongskort* för att få tvätta, x kr per år för att få tvätta vintertid om kostnaden behövs. Personligen har jag en högtryckstvätt men en industriell högtryckstvätt vore inte helt fel isåfall för att underlätta allas behov. Men främst att möjligheten finns att kunna tvätta året runt är det viktigaste.

Bakgrund och syfte:

Anledningen till önskemålet är att det är på vintern bilen blir som smutsigast och kanske även den viktigaste tiden att tvätta bilen eftersom vägsaltet i Stockholm åter på bilen. Idag har föreningen värmekabel samt sommarvatten vilket innebär att den period när det verkligen är viktigt att tvätta bilen är det inte möjligt i föreningen. Ytan är förövrigt i minsta laget, även för små halvkombi bilar är det svårt att få in hela bilen ordentligt på tvättytan och har noterat flera gånger hur lite vatten alltid rinner bort till dagvattenbrunnen utanför.

Egna tankar:

Ett förslag vore att vrida huset åt detta håll isåfall, med infart från vägen istället för parkeringen. På detta sätt behöver huset inte bli mycket bredare men växer lite på längden och givetvis höjd för att tillåta ett ordentligt tak. Med en tillräckligt stor port kan även fastighetsskötarna städa av maskinerna som används inom föreningen och underhåll gör att maskinerna håller längre. Kostnaden bör inte vara massiv, det är inget gigantiskt hus och i enklaste laget är det i princip ett isolerat plåtskjul med belysning som behövs (vatten och el finns redan)



Avslutning: Mattias Broström, 371, Albatrossvägen 104, 24 Januari 2024

FÖRSLAG/MOTIVERING FRÅN STYRELSEN på Motion No 1 – Biltvättplats

Motionärens förslag att vända och förstora biltvätten är inte möjligt med nuvarande bygglovsregler som bla stipulerar minst 4,5 meter till tomtgränsen.

Det blir också en stor kostnad att isolera byggnaden, som kan bli svår att få avkastning på – även med införandet av en föreslagen tvätt avgift.

Även om tvätt platsen isoleras så är det risk för markhalka vintertid runtomkring en sådan tvätt plats. En eventuell sådan skada på människors hälsa är en kostnad som då kommer att belasta föreningen.

Dessutom finns det tvätthallar i föreningens närområde som erbjuder mycket konkurrenskraftiga priser på Gör-det-själv tvättar.

Styrelsen föreslår med ovanstående motivering att stämman avslår motionen

Optimering genom nattkyla

I och med energieffektiviseringen med nya fönster har en bieffekt tillkommit - det blir fruktansvärt varmt på sommaren för de som har mycket sol.

Samtidigt bör vi kunna göra mer för att energieffektivisera till en mindre summa med stora vinster.

Eftersom de nya fönstrena är väldigt täta och i övrigt mycket bra bör vi utnyttja föreningens redan existerande ftx aggregat genom att forcera nattkyla på sommarhalvåret när värmen är hög dagtid. Det innebär i praktiken ingen kostnad då aggregaten bör ha denna funktion via sin DUC - det är helt enkelt att man nattid kör in kyla rakt in utan någon återvinning (ibland med högre flöde) för att kyla bostäderna. Tanken är att man överkyler (kan upplevas lite kallt inomhus på morgonen) men att temperaturen under dagtid sedan dämpas pga den redan låga temperaturen inomhus temperaturen. Jag tycker energi är viktigt och att fönsterbytet var ett bra beslut men komforten har minskat enligt mig, jag kör förövrigt alla radiator helt avstängda året runt i princip då värmen från annat räcker (grannar och utrustning).

Hör gärna av er om ni har några funderingar.

Mattias Broström, A371

Albatrossvägen 104, 136 66 Vendelsö

07-02/2024

FÖRSLAG/MOTIVERING FRÅN STYRELSEN på Motion No 2 – Optimering genom nattkyla

Motionärens förslag om att sommartid återvinna värmen från den betydligt varmare dagen genom att forcera nattkyla på sommarhalvåret när värmen är hög dagtid.

Det innebär i praktiken ingen kostnad då aggregaten bör ha denna funktion via sin DUC - det är helt enkelt att man nattid kör in kyla rakt in utan någon återvinning (ibland med högre flöde) för att kyla bostäderna.

Detta förslag har styrelsen redan undersökt och beställt av vår leverantör AirCano, för att testa detta under sommaren 2024.

Dock så kan det upplevas kallt under morgontimmarna tills solen hunnit värma upp bostäderna, så därför avser styrelsen att först testa detta under 2024 och höra medlemmarnas reaktioner, för att senare eventuellt permanenta lösningen framöver.

Styrelsen föreslår med ovanstående motivering att motionen är besvarad.

Från: Förvaltare Albatrossen <jan.johnsson@albatrossen.se>
Skickat: den 23 mars 2024 10:36
Till: jan.a.johnsson@hotmail.com
Ämne: VB: Motion för 2024 värmeåtervinning genom avlopp

Värmeåtervinning genom avlopp

Mitt andra förslag är att föreningen bör kolla på värmeåtervinning från avlopp, vi har vad jag vet stående stammar och värmeåtervinning blir därav mycket enkelt och är i princip en avloppsdel med koppar man stoppar in istället för plaströr och sedan exempelvis värmer värmesystemet eller tappvarmvatten med spillvärmerna från avloppet. Modulerna är i relation ganska billiga och misstänker att föreningen förbrukar ganska mycket vatten. Bör kollas på för att minska kostnaderna i föreningen. Om ni är skeptiska är snitt temperaturen på avloppsvatten ca 32c, dvs ganska bra delta T från tappkallvattnet vintertid.

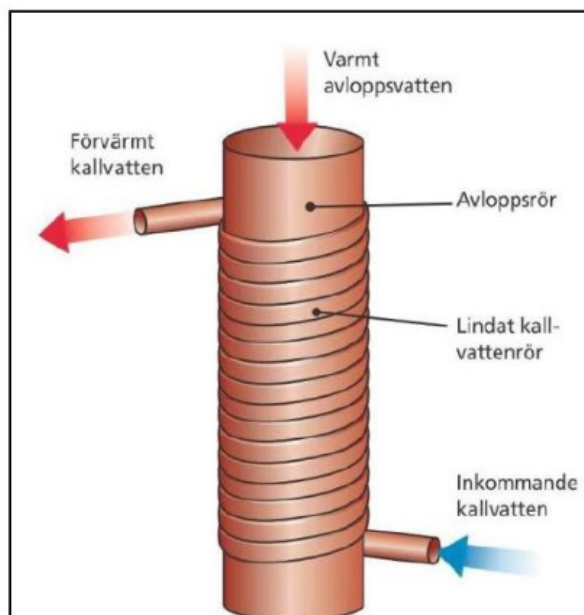
Hör gärna av er om ni har några funderingar.

Mattias Broström, A371

Albatrossvägen 104, 136 66 Vendelsö

07-02/2024

Nackdelen med produkten är att tekniken fungerar bara då tappning och töi varmvatten sker. Det tar ungefär 2-3 minuter för att värmeväxlarens värmeö stabiliserar sig. Men om fler lägenheter är kopplade till värmeväxlaren kan sammanlagringseffekt nås.



Idag är det liggande avloppsåtervinningsstammar som är vanligast och de är 6m långa men det finns stående som mestadels är tänkt för småhus (villor) men är enkla att implementera och fungerar givetvis

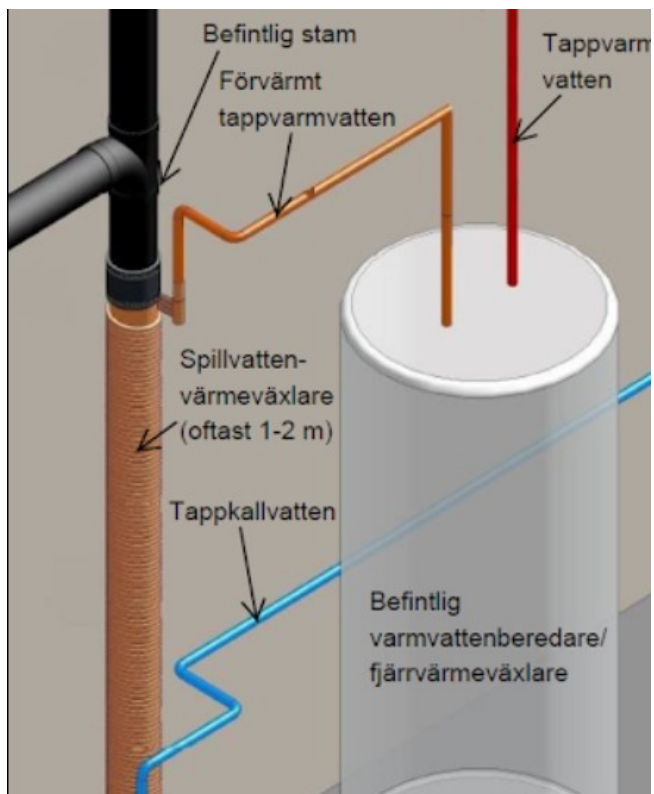
fortfarande i lägenhetshus, det som kan påverka är dimensioneringen på kallvattnet man värmer och hur mycket man kan återvinna per meter.

Det går säkerligen att ha ett mycket högt flöde men då hinner inte temperaturen överföras vid återvinningen av spillvärmen och systemet blir mindre effektivt, detta är något som någon med kunskap bör räkna på exakt för att optimera utförandet av ett sådant system.

Det man gör är iallafall att man ersätter en bit stående stam med en likadan dimensionerat rör för värmeåtervinning som är kopparbeklädd och på utsidan har ett "spunnet" kopparrör som kallvatten flödar genom och på så sätt värmer man kallvattnet för tappvarmvatten genom spillvärmen från avloppet. Eftersom det finns ytspänning rör sig vattnet längst sidan av röret och inte fritt flödandes i mitten även i ett stående avloppsrör.

Illustrerade bilder på lösningen:





Ett stycke gällande besparing ut en artikel från **Svenskt vatten**, specifikt exempel handlar enbart om dusch men är några siffror att "ta" på:

"4.2 Värmeåtervinning i flerfamiljshus – energiåtervinning

...

Genom att använda passiva värmeväxlare i duschen (Pos. 1) kan mellan 10 och 28 % av värmen i spillvattnet återvinnas per år beroende på värmeväxlarens effektivitet. Det motsvarar mellan 120 och 330 kWh per person och år. För värmeväxling på utgående avloppsstam från fastigheten är motsvarande siffror mellan 8 och 16 % återvunnen energi vilket motsvarar 94 till 185 kWh per person och år.

Detta varierar med kall vattentemperaturen som både påverkar energibehovet för varmvatten och hur mycket energi som återvinns, vilket man kan se på säsongsvariationerna i Tabell 4.2. Simuleringar har också gjorts med konstant kallvattentemperatur, dessa redovisas i Wärf et al. (2020b)"

https://www.svensktvatten.se/contentassets/29a159a687f14c538b5645cdf69c02f7/svu_ra_pp_a202126.pdf)

FÖRSLAG/MOTIVERING FRÅN STYRELSEN på Motion No 3 – Värmeåtervinning genom avlopp

Motionärens förslag att installera utrustning för värmeåtervinning genom avlopp/spillvatten är enligt styrelsen ej genomförbart.

Tekniken för att utvinna värme ur spillvatten har vid undersökning påvisat att den ännu inte nått den mognadsgrad som krävs för att konvertera anläggningar byggda på 60-talet. Flertalet studier som gjorts inkluderar en eller flera buffertankar vilket inte är görbart i våra fastigheter.

Enligt näthandeln som säljer den "passiva" lösningen där man vrider ett kopparrör runt om spillvattenröret så kostar en "enhet" 13 695kr. Någon dimension mer än att kapaciteten är "fyra lägenheter" finns inte.

BRF Albatrossens fastigheter idag har flertalet olika stammar som löper genom byggnaderna. Om vi skulle försöka ta vara på allt spillvatten, för att uppnå en bra effektivitet, skulle det leda till en väldigt stor inköps-/installationskostnad. Om vi räknar på att ett "rör" kostar 13 695kr och som teoretiskt täcker fyra lägenheter så har vi redan vid inköp av bara rören uppnått en materialkostnad på 1 301 025kr. Att märka ut då är att denna lösning med stor sannolikhet blir underdimensionerad för vår fastighet och den uppmätta effekten blir för låg. Vi vet inte heller om det krävs ytterligare rör än ett per fyra lägenheter.

En ytterligare kostnad som tillkommer är en lösning som kontrollerar temperaturen på utsläppsvattnet då Haninge Kommun kräver enligt sin ABVA att "Värmeuttag ur avloppsvatten får inte ske så att temperaturen i utsläppt avloppsvatten underskrider temperaturen i det av huvudmannen levererade dricksvattnet."

Styrelsen föreslår med ovanstående motivering att stämman avslår motionen

Behåll, renovera och rusta upp lekplatserna på alla föreningens gårdar.

De lekplatser som finns på föreningens gårdar behöver rustas upp då de inte är säkra enligt den senaste besiktningen. Styrelsens plan har varit att ta bort lekplatserna på två av gårdarna och flytta de godkända lekredskap som finns där till de andra två gårdarna, det tycker vi är fel. Vi tycker att lekplatserna ska vara kvar på alla gårdarna och i minst liknande utformning och omfattning.

Framförallt ger lekplatser på varje gård våra barn bra och enkla möjligheter till spontan och fri lek utomhus, vilket är viktigt för våra allt mer stillasittande barn.

De bidrar även med många andra fördelar till alla boende:

- Lekplatser på alla gårdar skapar rörelse och därmed trygghet på gårdarna, de gårdar som blir av med sin lekplats riskerar att bli mer öde, både dag- och kvällstid.
- Lekplatserna skapar möjligheter för grannar att träffas, både de med och utan barn, det skapar i sig en känsla av samhörighet och trygghet i området.
- Det bidrar till att göra föreningen attraktiv. Många nyare bostadsområden byggs idag med färre och mindre lekplatser än vad som gjordes när dessa områden byggdes. Våra gårdar är självklart något som gör föreningen attraktiv för familjer och yngre par som letar bostad, något som är bra för alla i föreningen. Att ta bort lekplatserna på vissa gårdar gör därmed föreningen mindre attraktiv. Att vi har stora, gröna och barnvänliga gårdar mellan husen är något som borde bevaras och utvecklas istället för att avvecklas.

En renovering av alla lekplatser borde ses som en investering som ska hålla i många år, en investering för framtiden.

Förslag till beslut: Alla de lekplatser som finns i föreningen ska rustas upp och renoveras så att de uppfyller de krav som ställs för en säker lekplats. Lekplatserna ska finnas kvar på varje gård och efter renoveringen ska antalet lekredskap, utformningen och omfattningen på lekplatserna minst motsvara hur de ser ut idag.

Elleonore Ståhl, medlemsnummer 166, Albatrossvägen 38
Annelie Wickman, medlemsnummer 167, Albatrossvägen 38
Sandra Persson, medlemsnummer 171, Albatrossvägen 36
Mattias Spångmyr, medlemsnummer 171, Albatrossvägen 36

2024-03-28

FÖRSLAG/MOTIVERING FRÅN STYRELSEN på Motion No 4 – Lekplatserna

Motionärerna har både skrivit ett öppet brev till styrelsen och också skickat in en motion till stämman för beslut.

Det öppna brevet till styrelsen finns upptaget på hemsidan under rubriken ”På gång inom föreningen” och sedan rubriken ”Lekplatserna” - [eller följ länken här](#)

Gruppen som framfört detta önskemål i det öppna brevet anser att lekplatserna skall finnas kvar trots att nyttjandet av dem idag är mycket begränsat.

Styrelsen har svarat gruppen att pga det låga nyttjandet av lekplatserna så kan detta inte motivera den kostnad på dryga 600.000:- som detta skulle kosta.

Styrelsen har också bett gruppen om att ta fram underlag på det befintliga nyttjandet av lekplatserna, utan resultat.

Gruppen anser inte detta skäl nog och har då valt att gå vidare och ta upp frågan till beslut av stämman.

Att driva en lekplats innebär ett stort ansvar och en stor kostnad för föreningen. Lekplatser är ett område som kringgärdas av otroligt många regler och lagkrav, både på materialval och på marken runt omkring lekplatserna. Detta gör att styrelsen anser att sköta 5 lekplatser med dålig beläggning inte är motiverat ur kostnadssynpunkt.

Styrelsens anser fortfarande att bästa lösningen är att antingen bara ta bort de lekredskap som är undermåliga eller som ett andra alternativ att rusta upp 2 stycken lekplatser inom föreningen i stället för som idag att det finns 5 stycken lekplatser inom föreningen, samt dessutom ytterligare en lekplats direkt utanför föreningens område.

Styrelsen föreslår med ovanstående motivering att stämman avslår motionen



MOTION TILL BRF ALBATROSSENS FÖRENINGSTÄMMA 2024

GRANSKNING AV FÖRVALTNINGSKOSTNADER INOM FÖRENINGEN

Bakgrund

Det har observerats att förvaltningskostnaderna för vår bostadsrättsförening under flera år har varit betydligt högre än förväntat och upplevs som orimliga av flertalet medlemmar. Samtidigt har det noterats att en brist på transparens råder kring dessa kostnader, vilket har skapat oro och förvirring bland föreningens medlemmar. Det är av yttersta vikt att vi säkerställer en sund och stabil ekonomisk situation för föreningen samt att medlemmarnas ekonomiska intressen beaktas på ett effektivt sätt. För att adressera detta föreslås en noggrann analys och jämförelse av förvaltningskostnaderna för att identifiera eventuella avvikelser och vidta lämpliga åtgärder för att optimera föreningens ekonomi.

Syfte

Syftet med denna motion är att säkerställa rimliga och transparenta förvaltningskostnader för vår bostadsrättsförening. Genom en noggrann granskning och jämförelse av kostnaderna kan vi identifiera områden för förbättring och optimera föreningens ekonomi, vilket gynnar hela föreningen och samtliga medlemmar.

Förslag till beslut

1. Tillsätt en arbetsgrupp för att genomföra en noggrann granskning av förvaltningskostnaderna. Arbetsgruppen bör bestå av föreningens medlemmar, inklusive förtroendevalda och personer med kompetens inom ekonomi och förvaltning. Om möjligt även extern part från exempelvis HSB.
2. Be arbetsgruppen att samla in och analysera relevant data relaterad till föreningens förvaltningskostnader under de senaste tre åren, inklusive men inte begränsat till driftskostnader, underhållskostnader, administrativa kostnader och externa förvaltningsavgifter.
3. Jämför föreningens förvaltningskostnader med genomsnittliga kostnader för liknande bostadsrättsföreningar i området eller motsvarande fastighetsmarknader för att identifiera eventuella avvikelser och där det finns potentiella besparingar att göra.
4. Presentera analysresultat samt åtgärdsförslag för att minska förvaltningskostnaderna utan att kompromissa med föreningens kvalitet och service till medlemmarna.
5. Organisera en extrastämma/möte för öppen diskussion och informationsspridning, där medlemmarna får möjlighet att uttrycka sina åsikter och förslag angående förvaltningskostnaderna och de föreslagna åtgärderna.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Vendelsö 2024-03-28

FÖRSLAG/MOTIVERING FRÅN STYRELSEN Motion No 5 – Granskning av förvaltningskostnader

Brf Albatrossen har tre olika entreprenörer för förvaltningen av föreningen.

Loudden ansvarar för fastighetsskötseln, HSB ansvarar för den ekonomiska förvaltningen och Aplicia ansvarar för den administrativa förvaltningen, i dagligt tal, förvaltaren.

Brf Albatrossens medlemmar har alltid fått och uppskattat en hög nivå på förvaltningen med en hög närvaro och hög servicenivå från sina entreprenörer inom förvaltningen.

Fel upptäcktes i 2022 års bokslut

Ett periodiseringsfel upptäcktes i förra årets bokslut, som gjorde att förvaltningskostnaden för fastighetsskötseln felaktigt såg ut att skjuta i höjden för 2022.

Detta fel behandlades dels på förra stämman, dels i protokollet till stämman, som även korrigerades med en förklarande text.

Följande text är ett utdrag från stämmoprotokollet den 2023-06-08

” Under punkten Drift och underhåll (Not 2) ställdes frågan varför kontot Fastighetsskötsel och lokalvård ökat med ca 1 miljon SEK.

Ingen av de närvarande i styrelsen eller fastighetsförvaltaren hade svar på frågan och därför begärdes omröstning om årsmötet skulle ajourneras eller om mötet skulle genomföras med en kommande skriftlig förklaring till differensen på kontot.

Omröstning genomfördes med handuppräckning och utföll med siffrorna 17 röster för ajournering och 25 röster för ett skriftligt förtydligande.

Följande text här nedan är förklaringen till skillnaden på kontot Fastighetsskötsel och Lokalvård; Detta är ett ”dubbelfel” som gjorts av HSB, men som bara är periodiseringsfel och inte förändrar totalkostnaden.

I redovisningen för 2021 fanns endast 3 kvartal med, dvs kostnad för perioden april-dec 2021 för Loudden, därför var kostnaden 1.554.864:- på år 2021, för att man tidigare år hade periodiserat fel. Sedan blev det fel även 2022 då en faktura på 529.171:- som borde ha periodiserat till 2023 men hamnade på 2022. Detta kommer därför betyda att föreningen har en motsvarande mindre kostnad för 2023 i nästa bokslut.”

Styrelsen anar att detta ovanstående fel i bokföringen möjligtvis kan vara orsaken till att motionären felaktigt tror att förvaltningskostnaderna har skjutit i höjden, men allt finns redovisat via saklig information på hemsidan.

Motionären föreslår i sin motion att ”Om möjligt även extern part från exempelvis HSB.” dvs att HSB skall ingå i granskningen.

Detta kan tyckas vara en aning naivt då felet gjordes av HSB, som ju sköter den ekonomiska förvaltningen.

Motionären har också en mycket svepande skrivning av hur stor spridning detta s.k. problem verkar vara, med formuleringar som ” Det har observerats” och ” Samtidigt har det noterats” kan det också tolkas som att motionären kanske försöker förstora upp det s.k. problemet

Vad kostar förvaltningen i en bostadsrättsförening?

Detta är en omöjlig fråga att besvara eftersom den är helt beroende på vad medlemmarna får för servicenivå av sin förvaltning, jämfört med kostnaden för denna.

Det finns inte heller, vad styrelsen känner till, några oberoende jämförelser av kostnadsutfallet jämfört med servicenivån, utan de enda jämförelser som kan finnas är rena kostnadsjämförelser mellan olika föreningar, vilket inte skulle ge någon vägledning i detta fall.

Motionären skriver att syftet med motionen ”är att säkerställa rimliga och transparenta förvaltningskostnader för vår bostadsrättsförening”, vilket inte går att uppnå med motionen.

När fastighetsskötarna och/eller förvaltaren genomför ett projekt så är väldigt ofta andra entreprenörer inblandade i samma projekt, dvs förvaltningskostnaden är en delkostnad i ett projekt. Olika år har vi olika många pågående projekt.

Förvaltningskostnaden är en delkostnad av hela förvaltningen av fastigheterna, inklusive alla projekt, så även av den anledningen är förvaltningskostnaden ensamt omöjlig att bryta ut ur ett projekt.

Därmed anser styrelsen också att motionen är omöjlig att besvara med detta syfte och kommer bara att åsamka föreningen ännu högre kostnader i och med att kostnaden för en sådan utredning också faller på föreningen.

Vidare skriver motionären ”Genom en noggrann granskning och jämförelse av kostnaderna kan vi identifiera områden för förbättring och optimera föreningens ekonomi, vilket gynnar hela föreningen och samtliga medlemmar.”

Detta gör styrelsen redan inom sitt uppdrag på en kontinuerlig och fortlöpande basis.

Kostnadsuppföljning och kontroll är en av styrelsens viktigare uppgifter och detta följs inte bara upp avseende förvaltningskostnader utan självklart även för samtliga kostnader och investeringar inom föreningen.

Om stämman på detta sätt väljer att bryta ut enskilda ansvars- och arbetsuppgifter från styrelsens arbete så kommer detta i framtiden drastiskt påverka sättet hur en styrelse kan arbeta och verka samt även påverka vilka som väljer att delta i styrelsearbetet.

Om stämman inte anser att styrelsen sköter sitt uppdrag föreslår styrelsen i stället att stämman inte beviljar styrelsen ansvarsfrihet och att en ny styrelse tillsätts.

Styrelsen föreslår med ovanstående motivering att stämman avslår motionen

**VALBEREDNINGENS FÖRSLAG INFÖR
ÅRSSTÄMMAN I BRF ALBATROSSEN
19 JUNI 2024**

Omval:	Mia Cabral, ledamot	1 år
Omval:	Janet Östlin, ledamot	2 år
Omval:	Knut Sundqvist, ledamot	1 år
Om/Nyval:	Ulrika Nogén, ledamot	2 år
Nyval:	Nenad Krkovic, suppleant	1 år
Nyval:	Stefan Björkqvist, suppleant	1 år
Omval:	Lena Synnergren, intern revisor	1 år

Valberedningen

Rebecca Wallinder

Jakob Sundberg

Håkan Lindbergh

Johny Ribbing

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Albatrossen i Haninge

MEMBER | HSB



HSB – där möjligheterna bor