



Org Nr: 712400-0014

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Org.nr: 712400-0014

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Söderby Huvudgård 2:36 (Albatrossvägen 62 – 118);
2:37 (Albatrossvägen 2 – 60); S4 (Parkeringsytor mm) och har sitt säte i Haninge Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	385	29 950
Lokaler*	13	898
Parkeringar och garageplatser**	459	

*/Exkl. småförråd (f.d. soprum o. dyl) **/Exkl. gästparkeringsplatser

Föreningens fastighet är byggd 1969 värdeår 1968.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Folksam S&P. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Styrelseansvarsförsäkring är tecknat i AIG Europé Limited.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. 2018-01-01 höjdes årsavgifterna med 2 %. Utdebiteringen för elförbrukning har varit 1:55 kr per kWh under året.

Genomfört och planerat underhåll och investeringar

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Belysning	Installerat ny Led-belysning i samtliga trappuppgångar.
2017	Ventilation	Genomfört en godkänd OVK.
2017	Fasader	Renoverat mjukfogarna i fasader i fastigheterna utmed Albatrossvägen.
2017	Parkering	Installerat nya elskåp till samtliga motorvärmarna.
2017	Parkering	Bygget ett 20-tal nya utomhusparkeringar, både gästparkeringar & p-platser för stora bilar.
2017	Föreningslokal	Nybyggt föreningslokal Albatrossvägen 36. Kostnad 2 mkr.
2017	Gym	Ny gymutrustning 1,2 mkr.

Föreningens byggnation av nya lägenheter samt ny föreningslokal

Föreningen har under perioden 2015 till och med 2017 byggt totalt 6 stycken nya lägenheter som sedan har sålts på öppna marknaden, samt även byggt en ny föreningslokal på Albatrossvägen 36

I dessa projekt har styrelsens ordförande Knut Sundqvist hjälpt föreningen och varit både projektledare och kontrollansvarig för samtliga byggnationer och för dessa uppdrag har han, via sin arbetsgivare Midroc, fakturerat sin nedlagda arbetstid med totalt 687.629:- inklusive moms.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
	Belysning	Installera Led-belysning i samtliga källargågar.
	Porttelefon	Utbyte av porttelefonsystemet.
	Gårdar	Måla om trapphusen på 1 av 4 gårdar.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16. Vid stämman deltog 69 (70) medlemmar varav 1 via fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-15. Vid stämman deltog 35 föstberättigade medlemmar. På stämman antogs nya stadgar för 2:a gången.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Knut Sundqvist	Ordförande
Irene Hansen	Ledamot
Bo Thollander	Ledamot
Mia Cabral	Ledamot
Lena Ekman	Ledamot
Lars-Göran Ekberg	HSB-Ledamot
Lena Boman	Suppleant
Lars Jakobsson	Suppleant
Marie Kejonen	Suppleant
Kay Johansson	HSB-Ledamot suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Knut Sundqvist, Mia Cabral, Irene Hansen och Lena Boman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Semmy Eldh	Föreningsvald ordinarie
Elzbieta Edlund	Föreningsvald suppleant
Borevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens saknade representant i HSB:s fullmäktige under 2017.

Valberedning

Valberedningen består av Lars Sidén sammankallande, Johny Ribbing, Jakob Sundberg och Metha Fingal.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller lanspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-05-15 utvändig- och markbesiktning samt 2017-11-27 invändig fastighetsbesiktning.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utförd underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 484 (479) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 27 (27) överlåtelser skett.

6 st medlemsblad med information har skickats ut under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	22 598	22 017	22 223	21 628	21 476
Resultat efter finansiella poster	455	407	5 388	3 944	1 184
Årsavgift*, kr/kvm	631	625	632	620	620
Drift**, kr/kvm	422	476	411	430	447
Belåning, kr/kvm***	1 529	1 830	1 893	1 919	1 975
Belåning, tkr/lgh	119	142	146	148	152
(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)					

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		22 598 478
Rörelsekostnader	-	21 399 370
Finansiella poster	-	744 401
Årets resultat		454 708

Planerat underhåll	+	4 639 960
Avskrivningar	+	2 533 527
Årets sparande		7 628 195

Högt eller lågt sparande?

Hög	251 > kr/kvm
Normal	171-250 kr/kvm
Låg till måttlig	101-170 kr/kvm
Låg	< 100 kr/kvm

Årets sparande kr per kvm total yta 239

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 517 416	9 468 584	11 675 485	13 201 682	406 552
Reservering till fond 2017			1 206 000	-1 206 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-4 639 960	4 639 960	
Balanserad i ny räkning				406 552	-406 552
Upplåtelse lägenheter	7 840	2 057 160			
Årets resultat					454 708
Belopp vid årets slut	3 525 256	11 525 744	8 241 525	17 042 193	454 708

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	13 608 233
Årets resultat	454 708
Reservering till underhållsfond	-1 206 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	4 639 960
Summa till stämmans förfogande	17 496 901

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **17 496 901**

Ytterligare upplysningar vad beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

oe



Org Nr: 712400-0014

HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	22 598 478	22 017 318
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-13 459 948	-15 135 974
Övriga externa kostnader	Not 3	-481 802	-915 908
Planerat underhåll		-4 639 960	-2 073 681
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-284 133	-307 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 533 527	-2 567 705
Summa rörelsekostnader		-21 399 370	-21 001 038
Rörelseresultat		1 199 108	1 016 280
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 760	71 324
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-752 161	-681 052
Summa finansiella poster		-744 401	-609 728
Årets resultat		454 708	406 552

02



Org Nr: 712400-0014

HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 81 856 562 82 459 875

Inventarier och maskiner

Not 8 735 228 638 642

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 754 402

82 591 790 83 852 919*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

82 592 490 83 853 619**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

20 614 3 712

Avräkningskonto HSB Stockholm

7 523 559 7 017 076

Placeringskonto HSB Stockholm

124 124

Övriga fordringar

Not 11 6 690 201 786

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 802 228 715 337

8 353 214 7 938 034

Kortfristiga placeringar

Not 13 656 8 000 581

Kassa och bank

Not 14 5 001 6 547

Summa omsättningstillgångar

8 358 871 15 945 162**Summa tillgångar**90 951 361 99 798 780

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 525 256	3 517 416
Upplåtelseavgifter		11 525 744	9 468 584
Yttre underhållsfond		8 241 525	11 675 485
		<u>23 292 525</u>	<u>24 661 485</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 042 193	13 201 682
Årets resultat		454 708	406 552
		<u>17 496 901</u>	<u>13 608 233</u>
Summa eget kapital		<u>40 789 427</u>	<u>38 269 719</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>44 600 000</u>	<u>53 587 500</u>
		44 600 000	53 587 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 200 000	1 225 000
Leverantörsskulder		1 547 846	2 389 969
Skatteskulder		115 756	65 552
Fond för inre underhåll		0	338 720
Övriga skulder	Not 18	22 588	173 640
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>2 675 745</u>	<u>3 748 681</u>
		5 561 935	7 941 561
Summa skulder		<u>50 161 935</u>	<u>61 529 061</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>90 951 361</u>	<u>99 798 780</u>

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	454 708	406 552
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 533 527	2 567 705
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 988 235	2 974 257
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	91 303	-628 349
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 354 627	2 398 024
Kassaflöde från löpande verksamhet	724 911	4 743 932
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 149 205	-13 816 520
Investeringar i maskiner/inventarier	-123 193	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 272 398	-13 816 520
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-9 012 500	-1 225 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 065 000	9 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 947 500	8 275 000
Årets kassaflöde	-7 494 987	-797 588
Likvida medel vid årets början	15 024 327	15 821 915
Likvida medel vid årets slut	7 529 339	15 024 327

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

Årets negativa kassaflöde beror på att föreningen har gjort extra amorteringar med 7,8 mkr under året.

07



Org Nr: 712400-0014

HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1,99 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20 % på anskaffningskostnaden.

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 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % 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.

02

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	18 912 698	18 728 877
Årsavgifter el	1 353 995	1 328 124
Hyor	2 167 625	2 108 771
Övriga intäkter	216 734	68 659
Bruttoomsättning	<u>22 651 052</u>	<u>22 234 431</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-51 940	-216 405
Hyresförluster	-634	-708
	22 598 478	22 017 318
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 178 829	2 813 450
Reparationer	1 765 919	1 369 296
El	2 229 036	2 204 093
Uppvärmning	3 449 668	3 799 581
Vatten	1 079 656	1 096 623
Sophämtning	604 641	608 258
Fastighetsförsäkring	0	786 988
Kabel-TV och bredband	259 123	259 304
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	700 700	661 840
Förvaltningsarvoden	1 161 765	1 532 791
Övriga driftkostnader	30 611	3 750
	13 459 948	15 135 974
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	98 320	72 332
Administrationskostnader	209 185	426 024
Extern revision	28 963	28 324
Konsultkostnader	37 234	288 228
Medlemsavgifter	108 100	101 000
	481 802	915 908
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	221 996	225 200
Revisionsarvode	9 579	9 300
Löner och övriga ersättningar	4 500	9 000
Sociala avgifter	47 858	51 583
Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
Övriga personalkostnader	0	12 237
	284 133	307 770
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 527	901
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	124
Ränteintäkter skattekonto	0	17
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 081	67 669
Övriga ränteintäkter	1 152	2 613
	7 760	71 324
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	751 579	672 991
Övriga räntekostnader	582	8 061
	752 161	681 052

02



HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	124 191 521	110 193 347
Anskaffningsvärde mark	3 613 200	3 613 200
Årets investeringar	1 903 607	13 998 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 708 328	127 804 721
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-45 344 846	-42 885 516
Årets avskrivningar	-2 506 920	-2 459 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 851 766	-45 344 846
Utgående bokfört värde	81 856 562	82 459 875
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	172 000 000	172 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	66 483 000	66 483 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 567 000	8 567 000
Summa taxeringsvärde	257 050 000	257 050 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 100 384	2 100 384
Årets investeringar	123 193	0
Årets försäljning/utrangeringar	-1 016 634	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 206 943	2 100 384
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 461 742	-1 353 367
Årets avskrivningar	-26 607	-108 375
Årets försäljning/utrangeringar	1 016 634	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-471 715	-1 461 742
Bokfört värde	735 228	638 642
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	754 402	936 056
Årets investeringar	-754 402	-181 654
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	754 402
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	200	200
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 690	7 085
Övriga fordringar	0	194 701
	6 690	201 786
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	802 228	703 676
Upplupna intäkter	0	11 661
	802 228	715 337

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

02

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge****Noter** **2017-12-31** **2016-12-31****Not 13 Kortfristiga placeringar**

Fonus	656	581
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	8 000 000
	<u>656</u>	<u>8 000 581</u>

Not 14 Kassa och bank

Nordea plusgiro	5 001	6 547
	<u>5 001</u>	<u>6 547</u>

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 517 416	9 468 584	11 675 485	13 201 682	406 552
Resultatdisposition			-3 433 960	3 840 512	-406 552
Upplåtelse lägenheter	7 840	2 057 160			
Årets resultat					454 708
Belopp vid årets slut	3 525 256	11 525 744	8 241 525	17 042 193	454 708

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788668801	1,45%	2020-02-29	9 900 000	400 000
Nordea Hypotek	39788668828	0,31%	2017-09-03	9 900 000	400 000
Nordea Hypotek	39788762530	1,89%	2022-03-03	10 000 000	400 000
SBAB	25696247	1,98%	2022-06-13	8 000 000	0
SBAB	25696255	2,36%	2025-06-12	8 000 000	0
				45 800 000	1 200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 44 600 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 800 000**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 61 000 000 61 000 000**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 1 200 000 1 225 000**Not 18 Övriga skulder**

Källskatt	0	2 700
Övriga kortfristiga skulder	22 588	170 940
	<u>22 588</u>	<u>173 640</u>



Org Nr: 712400-0014

HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	28 576	15 390
Förutbetalda hyror och avgifter	1 860 437	1 739 825
Övriga upplupna kostnader	786 732	1 993 466
	<u>2 675 745</u>	<u>3 748 681</u>

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

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 26/4 2018

Bo Thollander

Irene Hansen

Knut Sundqvist

Lars-Göran Ekberg

Lena Ekman

Mia Cabral

Vår revisionsberättelse har 2018-05-03 lämnats beträffande denna årsredovisning

Semmy Eldh

Olena Zozulya

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 revisionssed 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

02

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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 trygghetssätt.

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 den 2018-05-03

Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Semmy Eldh

Av föreningen vald revisor