



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Albatrossen i Haninge

MEMBER 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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1968. 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

Totalt 2 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
144	förråd	873
385	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29 950
7	lokaler (hyresrätt)	473
149	garageplatser	3 725
11	mc-plater i garage	66
308	p-platser	0
5	Gemensamhetslokaler	269
Totalt 1 009 objekt		35 356

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.	T.o.m.
Lena Ekman	Ordförande	2018-12-10	
Mia Cabral	Ledamot	2003-06-18	
Stefan Björkqvist	Ledamot	2025-05-27	
Stefan Björkqvist	Suppleant	2024-06-24	2025-05-27
Janet Östlin	Ledamot	2022-10-03	
Ulrika Margaret Nogén	Ledamot	2024-06-24	
Isabelle Henryson	Ledamot	2022-10-03	
Kerstin Wendelius	Suppleant	2025-05-27	
Nenad Krkovic	Suppleant	2024-06-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Janet Östlin, Mia Cabral, Nenad Krkovic, Ulrika Nogén, Kerstin Wendelius.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mia Cabral, Lena Ekman, Janet Östlin och Ulrika Margaret Nogén.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser 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 2025-11-11.

Föreningen höjde avgiften med 3,2% 2025-01-01

Föreningen har löst två lån om tillsammans 12,5 MKR under året.

7 stycken laddplatser installerats på uteparkeringen ovanför garage P1.

Styrelsen har under året sagt upp Loudden Bygg- och Fastighetsservice, från och med 1 juni 2025 har Kreativa Fastigheter AB hand om fastighetsskötsel och utemiljö. De tekniker som var anställda har gått över och är kvar. Styrelsen har även sagt upp förvaltningsavtalet och tecknat nytt från och med 2026-01-01, även det med Kreativa Fastigheter AB.

Styrelsen har beslutat att inte höja några avgifter avseende lägenheter, garage, p-platser och förråd under 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000-2025	Var god se föreningens hemsida https://www.albatrossen.se under fliken Utförda renoveringar

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

Årtal	Åtgärd
2024-2027	Injustering av hela värmesystemet Gård 1-3 samt byte av samtliga vred på radiatorerna

Övriga väsentliga händelser:

Markbesiktning och fastighetsbesiktning genomfördes 2025-11-11
Löpande interna brandskyddsbesiktning utfördes 2 ggr per år

Medlemsinformation

Under året har 35 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 490 och under året har det tillkommit 39 och avgått 38 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 491.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	255	294	299	219	270
Skuldsättning, kr/kvm	580	963	1 153	1 530	1 305
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	684	1 015	1 215	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	250	255	247	218	200
Årsavgifter, kr/kvm	878	852	739	684	671
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	80	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	825	908	881	753	732
Nettoomsättning, tkr	29 170	28 478	27 110	25 203	24 323
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 494	3 835	4 925	3 372	3 406
Soliditet, %	76	61	60	51	54

*Garageyta ingår i total yta fr.o.m 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal

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	44 066 510	3 835 468	0	47 901 978
Årets resultat, kr	3 835 468	-3 835 468	5 494 376	5 494 376
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	47 901 978	0	5 494 376	53 396 354
S:a eget kapital, kr	65 310 927	0	5 494 376	70 805 303

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 746 097 kr samt ianspråktagande skett med 746 097 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	47 901 978
Årets resultat, kr	5 494 376
Reservation till underhållsfond, kr	-746 097
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	746 097
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	53 396 354

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	53 396 354
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	29 169 798	28 477 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 861	194 351
Summa Rörelseintäkter		29 182 659	28 672 343
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 935 338	-19 951 966
Övriga externa kostnader	Not 5	-958 253	-741 140
Personalkostnader	Not 6	-328 746	-300 582
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 619 833	-2 618 122
Summa Rörelsekostnader		-22 842 170	-23 611 810
Rörelseresultat		6 340 489	5 060 533
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	48 571	64 830
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-894 684	-1 289 895
Summa Finansiella poster		-846 113	-1 225 065
Resultat efter finansiella poster		5 494 376	3 835 468
Resultat före skatt		5 494 376	3 835 468
Årets resultat		5 494 376	3 835 468

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	90 746 656	93 344 572
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	25 327	47 245
Summa Materiella anläggningstillgångar		90 771 983	93 391 816

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	708	708
Summa Finansiella anläggningstillgångar		708	708

Summa Anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 154	113 122
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 029 385	5 712 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	941 422	1 219 229
Summa Kortfristiga fordringar		5 972 960	7 044 643

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar

		96 745 652	100 437 167
--	--	-------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

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	47 901 978	44 066 510
Årets resultat	5 494 376	3 835 468
Summa Fritt eget kapital	53 396 354	47 901 978

Summa Eget kapital

70 805 303 65 310 928

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	12 500 000
Summa Långfristiga skulder		0	12 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 500 000	17 900 000
Leverantörsskulder		1 874 848	1 410 413
Skatteskulder		114 546	48 973
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	75 154	74 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 375 800	3 192 679
Summa Kortfristiga skulder		25 940 348	22 626 239

Summa Skulder

25 940 348 35 126 239

Summa Eget kapital och skulder

96 745 652 100 437 167

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 340 489	5 060 533
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 619 833	2 618 122
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 619 833	2 618 122
Erhållen ränta	48 571	64 830
Erlagd ränta	-898 357	-1 317 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 110 536	6 425 487
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	437 415	59 078
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	717 782	209 626
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 155 197	268 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 265 733	6 694 191
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-106 195
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-106 195
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-9 900 000	-6 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 900 000	-6 000 000
Årets kassaflöde	-634 267	587 996
Likvida medel vid årets början	5 562 502	4 974 505
Likvida medel vid årets slut	4 928 235	5 562 502

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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).

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

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	* Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	24 639 444	23 873 506
	Årsavgifter bostäder individuell mätning el	1 367 077	1 328 350
	Årsavgift bostäder TV/bredband	309 283	309 246
	Hyror lokaler	601 358	600 860
	Hyror garage och parkeringsplatser	10 800	10 800
	Hyror övrigt	80 575	82 339
	Övriga primära intäkter	2 242 053	2 416 518
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	29 250 590	28 621 619
	Hysesbortfall	-80 792	-143 627
	<i>Summa</i>	-80 792	-143 627
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	29 169 798	28 477 992

* I årsavgiften ingår värme, vatten (varm & kallvatten), sophantering

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	69 268
	Övriga sekundära intäkter	12 861	125 083
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 861	194 351

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 830 816	-4 881 691
	Snö och halk-bekämpning	-57 156	-41 109
	Reparationer	-1 565 058	-1 280 356
	Planerat underhåll	-746 097	-2 817 365
	Försäkringsskador	-142 469	-151 240
	El	-2 015 617	-2 162 109
	Uppvärmning	-4 018 194	-3 641 747
	Vatten	-2 791 885	-2 244 012
	Sophämtning	-1 037 456	-1 058 906
	Fastighetsförsäkring	-406 551	-385 466
	Kabel-TV och bredband	-456 415	-443 207
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-859 840	-790 120
	Övriga driftkostnader	-7 785	-54 637
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 935 338	-19 951 966
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-230 300	-9 265
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-343 355	-267 119
	Administrationskostnader	-121 728	-115 401
	Extern revision	-21 363	-22 925
	Konsultkostnader	-8 125	0
	Medlemsavgifter	-51 350	-51 350
	Föreningsverksamhet	-6 106	-9 250
	Övriga förvaltningskostnader	-175 928	-265 830
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-958 253	-741 140
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-266 000	-241 100
	Sociala avgifter	-58 746	-55 482
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-328 746	-300 582

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	45 919	60 462
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 652	4 368
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	48 571	64 830
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-894 158	-1 288 856
	Övriga räntekostnader	-526	-1 039
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-894 684	-1 289 895
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	150 591 350	150 442 677
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 613 200	3 613 200
	Årets investeringar	0	148 673
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	154 204 550	154 204 550
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-60 859 978	-58 271 148
	Årets avskrivningar	-2 597 915	-2 588 830
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-63 457 893	-60 859 978
	<i>Utgående redovisat värde</i>	90 746 656	93 344 572
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	322 000 000	280 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 410 000	11 057 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	127 000 000	119 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 200 000	5 200 000
	<i>Summa</i>	468 610 000	415 257 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	61 000 000	61 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	61 000 000	61 000 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 316 531	1 316 531
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	1 316 531	1 316 531
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 269 286	-1 239 994
	Årets avskrivningar	-21 918	-29 293
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-1 291 204	-1 269 286
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 327	47 245
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	208	208
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	708	708
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 928 235	5 562 502
	Övriga fordringar	101 150	149 790
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 029 385	5 712 292
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	941 422	1 219 229
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	941 422	1 219 229

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,38%	2026-06-12	8 000 000	0
Nordea	3,78%	2026-02-18	12 500 000	0
			20 500 000	0
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			20 500 000	
Kortfristig del			20 500 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,23%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,38%	2026-06-12	8 000 000	0
Nordea	3,78%	2026-02-18	12 500 000	0
			20 500 000	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			20 500 000	
Kortfristig del			20 500 000	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	13 706	15 908
Övriga kortfristiga skulder	61 448	58 267
<i>Summa Övriga skulder</i>	75 154	74 175

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 295 977	2 160 759
	Upplupna räntekostnader	36 828	40 501
	Övriga upplupna kostnader	1 042 995	991 419
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 375 800	3 192 679

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.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-05-07.

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 2025.

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 inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 2025-12-31 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 2025.

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 oss 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 inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

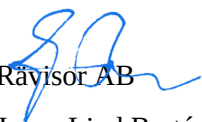
Uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av signatur

Lena Synnergren

Internrevisor


Revisor AB

Jonas Lind Bertéusen

Revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Ekman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:22:14



Stefan Björkqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:43:17



Mia Cabral

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:44:51



Janet Östlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:57:54



Ulrika Margaret Nogén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:47:49



Isabelle Henryson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:39:08



Lena Synnergren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 18:58:50



Jonas Lind Bertéusen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 13:54:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Synnergren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 18:56:16



Jonas Lind Bertéusen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 17:49:11



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.