



Org Nr: 712400-0014

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Org.nr: 712400-0014

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	22 017 318	22 222 640
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-15 135 974	-12 742 047
Övriga externa kostnader	Not 3	-915 908	-373 840
Planerat underhåll		-2 073 681	-595 624
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-307 770	-194 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 567 705	-2 293 533
Summa rörelsekostnader		-21 001 038	-16 199 629
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 016 280</b>	<b>6 023 011</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	71 324	90 371
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-681 052	-725 171
Summa finansiella poster		-609 728	-634 800
<b>Årets resultat</b>		<b>406 552</b>	<b>5 388 211</b>

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	82 459 875	70 921 031
Inventarier och maskiner	Not 8	638 642	747 017
Pågående nyanläggningar	Not 9	754 402	936 056
		<u>83 852 919</u>	<u>72 604 104</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar 83 853 619 72 604 804

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 712	1 028
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 017 076	2 291 260
Placeringskonto HSB Stockholm		124	1 002 291
Övriga fordringar	Not 11	201 786	7 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	715 337	284 390
		<u>7 938 034</u>	<u>3 586 037</u>

Kortfristiga placeringar Not 13 8 000 581 12 500 556

Kassa och bank Not 14 6 547 27 808

Summa omsättningstillgångar 15 945 162 16 114 401

**Summa tillgångar****99 798 780 88 719 205**

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 517 416	3 486 000
Upplåtelseavgifter		9 468 584	0
Yttre underhållsfond		11 675 485	10 644 790
		<u>24 661 485</u>	<u>14 130 790</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 201 682	8 844 166
Årets resultat		406 552	5 388 211
		<u>13 608 233</u>	<u>14 232 377</u>
Summa eget kapital		<u>38 269 719</u>	<u>28 363 167</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>53 587 500</u>	<u>54 812 500</u>
		53 587 500	54 812 500
<i>Korfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 225 000	1 225 000
Leverantörsskulder		2 389 969	1 354 941
Skatteskulder		65 552	17 292
Fond för inre underhåll		338 720	359 344
Övriga skulder	Not 18	173 640	1 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>3 748 681</u>	<u>2 585 520</u>
		7 941 561	5 543 537
Summa skulder		61 529 061	60 356 037
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>99 798 780</u></b>	<b><u>88 719 205</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	406 552	5 388 211
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 567 705	2 293 533
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 974 257</u>	<u>7 681 744</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-628 349	238 053
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>2 398 024</u>	<u>-414 383</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 743 932</u>	<u>7 505 414</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-13 816 520	-818 168
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-950 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-13 816 520</u>	<u>-1 768 168</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 225 000	-772 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>9 500 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>8 275 000</u>	<u>-772 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>78 662</b>	<b>4 965 246</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>14 945 665</b>	<b>9 980 419</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15 024 327</b>	<b>14 945 665</b>

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



## 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.

#### 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 1,48% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% 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/stämman.

#### 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 1 268 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 tkr.

#### Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

*JS*

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

<b>Noter</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	18 728 877	18 719 160
Årsavgifter el	1 328 124	1 346 708
Hyrer	2 076 171	2 265 941
Övriga intäkter	101 259	276 523
Bruttoomsättning	<u>22 234 431</u>	<u>22 608 332</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-216 405	-385 455
Hyresförluster	-708	-237
	<b>22 017 318</b>	<b>22 222 640</b>
<b>Not 2 Drifts och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 813 450	2 636 636
Reparationer	1 369 296	1 061 234
El	2 204 093	2 151 826
Uppvärmning	3 799 581	2 882 352
Vatten	1 096 623	973 546
Sophämtning	608 258	632 223
Fastighetsförsäkring	786 988	437 221
Kabel-TV och bredband	259 304	182 598
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	661 840	613 580
Förvaltningsarvoden	1 532 791	1 165 456
Övriga driftkostnader	3 750	5 375
	<b>15 135 974</b>	<b>12 742 047</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	72 332	57 161
Administrationskostnader	426 024	157 758
Extern revision	28 324	27 450
Konsultkostnader	288 228	30 471
Medlemsavgifter	101 000	101 000
	<b>915 908</b>	<b>373 840</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	225 200	159 000
Revisionsarvode	9 300	8 960
Löner och övriga ersättningar	9 000	0
Sociala avgifter	51 583	26 175
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
Övriga personalkostnader	12 237	0
	<b>307 770</b>	<b>194 585</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	901	575
Ränteintäkter HSB placeringskonto	124	1 409
Ränteintäkter skattekonto	17	270
Ränteintäkter HSB bunden placering	67 669	87 057
Övriga ränteintäkter	2 613	1 061
	<b>71 324</b>	<b>90 371</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	672 991	725 171
Övriga räntekostnader	8 061	0
	<b>681 052</b>	<b>725 171</b>

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	110 193 347	110 193 347
Anskaffningsvärde mark	3 613 200	3 613 200
Årets investeringar	13 998 174	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>127 804 721</b>	<b>113 806 547</b>
<b>Utgående avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-42 885 516	-40 796 508
Årets avskrivningar	-2 459 330	-2 089 008
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-45 344 846</b>	<b>-42 885 516</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>82 459 875</b>	<b>70 921 031</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	172 000 000	165 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 000 000	8 179 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	66 483 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 567 000	5 945 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>257 050 000</b>	<b>241 124 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 100 384	1 150 384
Årets investeringar	0	950 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 100 384</b>	<b>2 100 384</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 353 367	-1 148 842
Årets avskrivningar	-108 375	-204 525
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 461 742</b>	<b>-1 353 367</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>638 642</b>	<b>747 017</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	936 056	117 888
Årets investeringar	-181 654	818 168
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>754 402</b>	<b>936 056</b>
<b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>700</b>	<b>700</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	7 085	7 068
Övriga fordringar	194 701	0
	<b>201 786</b>	<b>7 068</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	703 676	274 369
Upplupna intäkter	11 661	10 021
	<b>715 337</b>	<b>284 390</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

<b>Noter</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	8 000 000	12 500 000			
	Fonus	581	556			
		<b>8 000 581</b>	<b>12 500 556</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Nordea plusgiro	6 547	27 808			
		<b>6 547</b>	<b>27 808</b>			
<b>Not 15</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	3 486 000	0	10 644 790	8 844 166	5 388 211
	Resultatdisposition			1 030 695	4 357 516	-5 388 211
	Upplåtelse lägenheter	31 416	9 468 584	0	0	0
	Årets resultat					406 552
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 517 416</b>	<b>9 468 584</b>	<b>11 675 485</b>	<b>13 201 682</b>	<b>406 552</b>
<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788668801	1,45%	2020-02-29	10 300 000	400 000
	Nordea Hypotek	39788668828	0,33%	2020-03-03	10 300 000	400 000
	Nordea Hypotek	39788708242	0,18%	2017-03-03	10 400 000	0
	SBAB	25696247	1,98%	2022-06-13	8 000 000	0
	SBAB	25696255	2,36%	2025-06-12	8 000 000	0
	SBAB	25696271	0,82%	2016-12-05	7 812 500	125 000
					<b>54 812 500</b>	<b>925 000</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					53 887 500
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					50 187 500
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				61 000 000	61 000 000
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 225 000	1 225 000
<b>Not 18</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Källskatt				2 700	0
	Övriga kortfristiga skulder				170 940	1 440
					<b>173 640</b>	<b>1 440</b>
<b>Not 19</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				15 390	19 508
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 739 825	1 738 160
	Övriga upplupna kostnader				1 993 466	827 852
					<b>3 748 681</b>	<b>2 585 520</b>
	Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 20</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					
<b>Not 21</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>					
	Borgensförbindelse					

AS



**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

**Noter**

**2016-12-31**

**2015-12-31**

Stockholm, den 4/4 - 2017

Bo Thollander

Irene Hansen

Knut Sundqvist

Lars-Göran Ekberg

Mia Cabral

Vår revisionsberättelse har 2017-05-04 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor