



HSB BRF ALBATROSEN I HANINGE ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Brf Albatrossen
Albatrossvägen 66
136 66 VENDELSÖ
OrgNo: 710024-0014
08 – 777 86 50



KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: 11 Juni 2019 kl 19.00

Plats: Föreningslokalen Albatrossvägen 36

Agenda för mötet

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 justera 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 ombud och ersättare till distriktsstämmor & övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden – Inga ärenden är anmälda
25. föreningsstämmans avslutande

Efter ordinarie möte kommer det att finnas tid för övriga frågor och diskussioner

Årsredovisningen kommer inte att delas ut i brevlådorna utan den kommer att anslås i porten så fort den är färdigtryckt

För de som vill ha ett eget exemplar kommer det att finnas tillgängliga årsredovisningar att hämtas i InfoCentrat på A66



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



Org Nr: 712400-0014

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Org.nr: 712400-0014

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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).

Föreningen har sitt säte i Haninge Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	385	29 950
Lokaler	131	1 648
Parkeringar och garageplatser	456	0

Föreningens fastighet är byggd 1969, värdeår 1968.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad 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 höjts med 2 %. Styrelsen anser det viktigt att inflationssäkra avgifterna, därav höjningen med 2 %.

Pågående eller framtida underhåll

Styrelsen har varje år ett antal planerade underhållsprojekt till ett värde av 2 till 3 miljoner.

Genomfört och planerat underhåll och investeringar

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	System	Bytt system för bokning av lokal och port- och passersystem
2018	System	Bytt eldebiteringssystem (nytt från Metrima)
2018	Lägenheter	Bytt radiatorpackningar i samtliga lägenheter
2018	Källare	Bytt galler för samtliga källarfönster
2018	Källare	Bytt till LED-belysning i samtliga källargångar
2018	Parkering	Målat linjer på P-platserna utomhus
2018	Parkering	Bytt till LED-belysning på samtliga parkeringar utomhus
2018	Portar	Trappavsatserna vid portarna utomhus utjämnas och trappsteg borttagna
2018	Portar	Bytt ut el slutblecken i samtliga portar

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har den 1 mars 2019 extra amorterat 5 000 000 kr.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24. Vid stämman deltog 49 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bo Thollander	Ledamot
Knut Sundqvist	Ledamot
Lars-Göran Ekberg	HSB-ledamot
Lena Ekman	Ledamot
Mia Cabral	Ledamot
Lars Jacobsson	Suppleant
Marie Kejonen	Suppleant
Kay Johansson	HSB-suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bo Thollander, Lars Jacobson och Marie Kejonen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bo Thollander, Knut Sundqvist, Lena Ekman och Mia Cabral. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ronén Björkqvist	Föreningsvald ordinarie
Irene Hansen	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Knut Sundqvist.

Valberedning

Valberedningen består av Jakob Sundberg och Semmy Eld.

Underhållsplan

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

Markbesiktning genomfördes 2018-05-14, brandskyddsbesiktning 2018-10-24 och lekplatsbesiktning 2018-11-05.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 481 (484) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 23 (27) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	644	631	625	625	613
Totala Intäkter kr/kvm	765	715	697	703	684
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	277	241	160	262	213
Belåning, kr/kvm	1 411	1 449	1 735	1 773	1 798
Räntekänslighet	2%	2%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	443	426	479	403	418
Energikostnader kr/kvm	172	171	183	148	156

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	24 186	22 598	22 017	22 223	21 628
Resultat efter finansiella poster	3 600	455	407	5 388	3 944
Soliditet	47%	45%	38%	32%	27%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



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		24 185 618
Rörelsekostnader	-	19 833 773
Finansiella poster	-	752 261
Årets resultat		3 599 584
Planerat underhåll	+	2 972 027
Avskrivningar	+	2 184 638
Årets sparande		8 756 249
Årets sparande per kvm total yta		277

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 525 256	11 525 744	8 241 525	17 042 193	454 708
Reservering till fond 2018			1 738 000	-1 738 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-2 972 027	2 972 027	
Balanserad i ny räkning				454 708	-454 708
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					3 599 584
Belopp vid årets slut	3 525 256	11 525 744	7 007 498	18 730 928	3 599 584


Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	17 496 901
Årets resultat	3 599 584
Reservering till underhållsfond	-1 738 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 972 027
Summa till stämmans förfogande	22 330 512

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	22 330 512
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	24 185 618	22 598 478
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-14 007 243	-13 459 948
Övriga externa kostnader	Not 3	-370 942	-481 802
Planerat underhåll		-2 972 027	-4 639 960
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-298 924	-284 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 184 638	-2 533 527
Summa rörelsekostnader		<u>-19 833 773</u>	<u>-21 399 370</u>
Rörelseresultat		4 351 845	1 199 108
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	4 961	7 760
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-757 222</u>	<u>-752 161</u>
Summa finansiella poster		<u>-752 261</u>	<u>-744 401</u>
Årets resultat		3 599 584	454 708

m

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	79 804 938	81 856 562
Inventarier och maskiner	Not 8	602 214	735 228
		<u>80 407 152</u>	<u>82 591 790</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	708	700
		<u>708</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>80 407 860</u>	<u>82 592 490</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		66 023	20 614
Avräkningskonto HSB Stockholm		12 316 339	7 523 559
Placeringskonto HSB Stockholm		124	124
Övriga fordringar	Not 10	6 549	6 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 077 894	802 228
		<u>13 466 929</u>	<u>8 353 214</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	656
Kassa och bank	Not 13	0	5 001
Summa omsättningstillgångar		<u>13 466 929</u>	<u>8 358 871</u>
Summa tillgångar		<u>93 874 789</u>	<u>90 951 361</u>

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 525 256	3 525 256
Upplåtelseavgifter		11 525 744	11 525 744
Yttre underhållsfond		7 007 498	8 241 525
		<u>22 058 498</u>	<u>23 292 525</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 730 928	17 042 193
Årets resultat		3 599 584	454 708
		<u>22 330 512</u>	<u>17 496 901</u>
Summa eget kapital		<u>44 389 011</u>	<u>40 789 427</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	38 400 000	44 600 000
		<u>38 400 000</u>	<u>44 600 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		2 101 020	1 547 846
Skatteskulder		67 008	115 756
Övriga skulder	Not 17	31 699	22 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 686 051	2 675 745
		<u>11 085 778</u>	<u>5 561 935</u>
Summa skulder		49 485 778	50 161 935
Summa eget kapital och skulder		<u>93 874 789</u>	<u>90 951 361</u>

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 599 584	454 708
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 184 638	2 533 527
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 784 222	2 988 235
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-320 934	91 303
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	523 843	-2 354 627
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 987 131	724 911
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 149 205
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-123 193
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-8	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8	-1 272 398
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 200 000	-9 012 500
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 065 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 200 000	-6 947 500
Årets kassaflöde	4 787 123	-7 494 987
Likvida medel vid årets början	7 529 339	15 024 327
Likvida medel vid årets slut	12 316 463	7 529 339

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.

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 1,63 % 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 1 337 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. me

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

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	19 301 450	18 912 698
Årsavgifter el	1 488 679	1 353 995
Hyror	2 515 849	2 167 625
Övriga intäkter	933 019	216 734
Bruttoomsättning	<u>24 238 997</u>	<u>22 651 052</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-53 150	-51 940
Hyresförluster	-229	-634
	24 185 618	22 598 478
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 722 173	2 178 829
Reparationer	980 686	1 765 919
El	2 216 427	2 229 036
Uppvärmning	3 504 882	3 449 668
Vatten	1 196 990	1 079 656
Sophämtning	735 937	604 641
Fastighetsförsäkring	386 702	0
Kabel-TV och bredband	276 289	259 123
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	705 245	700 700
Förvaltningsarvoden	1 248 156	1 161 765
Övriga driftkostnader	33 755	30 611
	<u>14 007 243</u>	<u>13 459 948</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	112 320	98 320
Administrationskostnader	119 870	209 185
Extern revision	28 838	28 963
Konsultkostnader	0	37 234
Medlemsavgifter	109 913	108 100
	<u>370 942</u>	<u>481 802</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	228 660	221 996
Revisionsarvode	0	9 579
Övriga arvoden	19 866	0
Löner och övriga ersättningar	0	4 500
Sociala avgifter	50 398	47 858
Pensionskostnader och förpliktelser	0	200
	<u>298 924</u>	<u>284 133</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 135	3 527
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	3 081
Övriga ränteintäkter	826	1 152
	<u>4 961</u>	<u>7 760</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	756 375	751 579
Övriga räntekostnader	847	582
	<u>757 222</u>	<u>752 161</u>

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	126 095 128	124 191 521
Anskaffningsvärde mark	3 613 200	3 613 200
Årets investeringar	0	1 903 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 708 328	129 708 328
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-47 851 766	-45 344 846
Årets avskrivningar	-2 051 624	-2 506 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 903 390	-47 851 766
Utgående bokfört värde	79 804 938	81 856 562
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	1 206 943	2 100 384
Årets försäljning/utrangeringar	0	-1 016 634
Årets investeringar	0	123 193
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 206 943	1 206 943
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-471 715	-1 461 742
Årets avskrivningar	-133 014	-26 607
Årets försäljning/utrangeringar	0	1 016 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	-604 729	-471 715
Bokfört värde	602 214	735 228
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Årets investeringar	8	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	708	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	208	200
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 549	6 690
	6 549	6 690
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 077 894	802 228
	1 077 894	802 228

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

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Kortfristiga placeringar

Fonus	0	656
	0	656

Not 13 Kassa och bank

Nordea plusgiro	0	5 001
	0	5 001

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 525 256	11 525 744	8 241 525	17 042 193	454 708
Resultatdisposition			-1 234 027	1 688 735	-454 708
Årets resultat					3 599 584
Belopp vid årets slut	3 525 256	11 525 744	7 007 498	18 730 928	3 599 584

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788668801	1,45%	2020-02-19	9 500 000	400 000
Nordea Hypotek	39788668828	0,57%	2020-03-03	9 500 000	400 000
Nordea Hypotek	39788762530	1,89%	2022-03-03	9 600 000	5 400 000
SBAB	25696247	1,98%	2022-06-13	8 000 000	0
SBAB	25696255	2,36%	2025-06-12	8 000 000	0
				44 600 000	6 200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 38 400 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 600 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 61 000 000 61 000 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 6 200 000 1 200 000

Not 17 Övriga skulder

Momsskuld	10 262	0
Övriga kortfristiga skulder	21 437	22 588
	31 699	22 588

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	29 484	28 576
Förutbetalda hyror och avgifter	1 860 252	1 860 437
Övriga upplupna kostnader	796 315	786 732
	2 686 051	2 675 745

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



HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2019-05-10

Bo Thollander

Knut Sundqvist

Lars-Göran Ekberg

Lena Ekman

Mia Cabral

Vår revisionsberättelse har 19-05-10 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Alexander Fördt

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 för år 2018.

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 2018 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisions sed 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 revisions sed 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, viktiga 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 4/5 -2019



Alexander Forstet

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

2019-05-10



Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i HSB Brf Albatrossen i Haninge

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för **HSB Brf Albatrossen i Haninge** för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2018. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisions sed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en sk oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm 2019-05-

HSB Brf Albatrossen i Haninge



Styrelsens ordförande

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor