

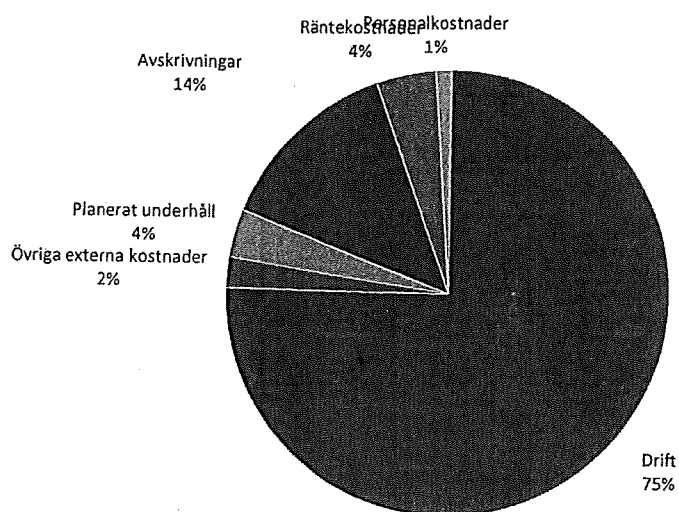
Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Org.nr: 712400-0014

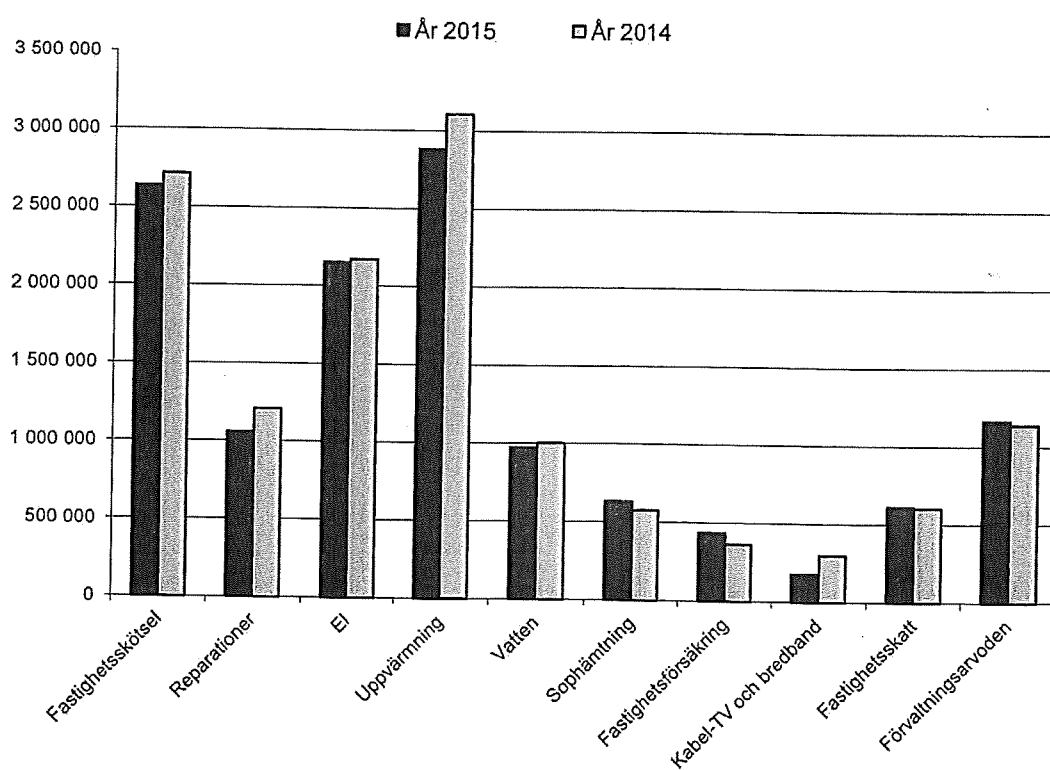
får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31 *KW*

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	22 222 640	21 628 085
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-12 742 047	-13 199 149
Övriga externa kostnader	Not 3	-373 840	-360 394
Planerat underhåll		-595 624	-496 318
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-194 585	-211 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 293 533	-2 286 158
Summa rörelsekostnader		-16 199 629	-16 553 859
Rörelseresultat		6 023 011	5 074 225
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	90 371	96 215
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-725 171	-1 225 992
Summa finansiella poster		-634 800	-1 129 776
Årets resultat		5 388 211	3 944 449

KW

Balansräkning **2015-12-31** **2014-12-31**

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	70 921 031	73 010 039
Inventarier och maskiner	Not 8	747 017	877 792
Pågående nyanläggningar	Not 9	936 056	117 888
		<u>72 604 104</u>	<u>74 005 719</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		<u>72 604 804</u>	<u>74 006 419</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 028	222
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 291 260	1 477 980
Placeringskonto HSB Stockholm		1 002 291	1 501 883
Övriga fordringar	Not 11	7 068	6 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	284 390	523 518
		<u>3 586 037</u>	<u>3 510 402</u>

Kortfristiga placeringar	Not 13	12 500 556	7 000 556
--------------------------	--------	------------	-----------

Kassa och bank	Not 14	27 808	0
----------------	--------	--------	---

Summa omsättningstillgångar		<u>16 114 401</u>	<u>10 510 958</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>88 719 205</u>	<u>84 517 376</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

KW

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 486 000	3 486 000
Yttre underhållsfond		10 644 790	8 641 108
		<u>14 130 790</u>	<u>12 127 108</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 844 166	6 903 399
Årets resultat		5 388 211	3 944 449
		<u>14 232 377</u>	<u>10 847 848</u>
Summa eget kapital		<u>28 363 167</u>	<u>22 974 956</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>54 812 500</u>	<u>56 809 500</u>
		54 812 500	56 809 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 225 000	0
Leverantörsskulder		1 354 941	1 774 021
Aktuell skatteskuld		17 292	7 412
Fond för inre underhåll		359 344	381 924
Övriga skulder	Not 18	1 440	1 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 585 520	2 568 523
Summa skulder		<u>5 543 537</u>	<u>4 732 920</u>
Summa skulder		60 356 037	61 542 420
Summa eget kapital och skulder		88 719 205	84 517 376
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		61 000 000	61 000 000
Summa ställda säkerheter		61 000 000	61 000 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i> <i>KW</i>

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	5 388 211	3 944 449
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 293 533	2 286 158
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 681 744	6 230 607
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	238 053	-347 244
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-414 383	887 039
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 505 414	6 770 402
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-818 168	-664 484
Investeringar i maskiner/inventarier	-950 000	-876 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 768 168	-1 540 734
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-772 000	-1 635 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-772 000	-1 635 000
Årets kassaflöde	4 965 246	3 594 668
Likvida medel vid årets början	9 980 419	6 385 751
Likvida medel vid årets slut	14 945 665	9 980 419

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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 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 1,9 % 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 inanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 19 344 060.

KW

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	18 719 160	18 352 236
Årsavgifter el	1 346 708	1 360 984
Hyror	2 265 941	2 175 750
Övriga intäkter	276 523	124 984
Bruttoomsättning	22 608 332	22 013 954
Avgifts- och hyresbortfall	-385 455	-385 847
Hyresförluster	-237	-22
	22 222 640	21 628 085
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	2 636 636	2 715 442
Reparationer	1 061 234	1 208 043
El	2 151 826	2 168 939
Uppvärmning	2 882 352	3 110 716
Vatten	973 546	1 005 624
Sophämtning	632 223	578 036
Fastighetsförsäkring	437 221	364 351
Kabel-TV och bredband	182 598	300 031
Fastighetsskatt	613 580	603 700
Förvaltningsarvoden	1 165 456	1 140 517
Övriga driftskostnader	5 375	3 750
	12 742 047	13 199 149
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	57 161	81 901
Administrationskostnader	157 758	135 151
Extern revision	27 450	26 938
Konsultkostnader	30 471	15 404
Medlemsavgifter	101 000	101 000
	373 840	360 394
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	159 000	154 500
Revisionsarvode	8 960	8 700
Sociala avgifter	26 175	25 589
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
Övriga personalkostnader	0	22 601
	194 585	211 840
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	575	1 438
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 409	1 883
Ränteintäkter skattekonto	270	255
Ränteintäkter HSB bunden placering	87 057	91 934
Övriga ränteintäkter	1 061	706
	90 371	96 215
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	725 171	1 225 893
Övriga räntekostnader	0	99
	725 171	1 225 992

KW

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	110 193 347	109 646 751
Anskaffningsvärde mark	3 613 200	3 613 200
Årets investeringar	0	546 596
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 806 547	113 806 547
 Ingående avskrivningar	 -40 796 508	 -38 707 500
Årets avskrivningar	-2 089 008	-2 089 008
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 885 516	-40 796 508
 Utgående bokfört värde	 70 921 031	 73 010 039
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	165 000 000	165 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 179 000	8 179 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 945 000	5 945 000
Summa taxeringsvärde	241 124 000	241 124 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 150 384	1 150 384
Årets investeringar	950 000	876 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 100 384	2 026 634
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 148 842	-951 692
Årets avskrivningar	-204 525	-197 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 353 367	-1 148 842
 Bokfört värde	 747 017	 877 792
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	117 888	0
Årets investeringar	818 168	117 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	936 056	117 888
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
 Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	7 068	6 799
	7 068	6 799
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	274 369	510 671
Upplupna intäkter	10 021	12 847
	284 390	523 518

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

KW

Noter	2015-12-31	2014-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	12 500 000	7 000 000
Fonus	556	556
	12 500 556	7 000 556

Not 14 Kassa och bank

Nordea plusgiro	27 808	0
	27 808	0

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 486 000	0	8 641 108	6 903 399	3 944 449
Resultatdisposition			2 003 682	1 940 767	-3 944 449
Årets resultat					5 388 211
Belopp vid årets slut	3 486 000	0	10 644 790	8 844 166	5 388 211

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788668798	0,41%	2016-03-03	10 700 000	300 000
Nordea Hypotek	39788668801	1,45%	2020-02-29	10 700 000	400 000
Nordea Hypotek	39788668828	0,54%	2016-03-02	10 700 000	400 000
SBAB	25696247	1,98%	2022-06-13	8 000 000	0
SBAB	25696255	2,36%	2025-06-12	8 000 000	0
SBAB	25696271	0,72%	2015-12-03	7 937 500	125 000
				56 037 500	1 225 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 54 812 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 49 912 500

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	1 225 000	0
--------------------------------------	-----------	---

Not 18 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	1 440	1 040
	1 440	1 040

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	19 508	81 644
Förutbetalda hyror och avgifter	1 738 160	1 722 045
Övriga upplupna kostnader	827 852	764 834
	2 585 520	2 568 523

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

Stockholm, den 2016-04-18

Bo Thollander

Irene Hansen

Knut Sundqvist

Lars-Göran Ekberg

Lena Boman

Mila Cabral

Vår revisionsberättelse har 20/04 16 lämnats beträffande denna årsredovisning

Svenny Ed

Katya Waher

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge, org.nr. 712400-0014

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 vår revision 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 20109-16


Av föreningen vald
revisor


BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Katja Waher