

# VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR brf ALFÅGELN 2005

## Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Alfågeln (nr 2226) i Haninge avger härmed sin redovisning för verksamhetsåret 2005 01 01-2005 12 31.

## Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 12 mars 1982 och registrerades den 29 mars 1982. Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Haninge: Söderby Huvudgård 4:2. Totalt 212 lägenheter, 48 lokaler/förråd och 224 parkeringsplatser. Föreningens organisationsnummer är 716417-6930.

## Medlemmar

Medlemmar är 208 innehavare av lägenheter upplåtna som bostadsrätt samt HSB Stockholm. Totalt finns det 239 HSB-medlemmar. 3 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Under 2005 ombildades 1 lägenhet till bostadsrätt. Styrelsens mål är att på sikt och på frivillig väg ombilda resterande hyreslägenheter till bostadsrätter.

## Överlåtelse

Under 2005 hade föreningen 26 överlåtelse av bostadsrätter.

## Styrelse

Sedan föregående föreningsstämma har styrelsen haft följande sammansättning:

Thomas Broberg	Ordförande
Siw Larsson	Vice ordförande
Peo Carlsson	Sekreterare
Ove Berg	Kassör
Hans Johansson	Ledamot
Lars-Göran Carlsson	Ledamot
Heikki Heilala	Ledamot
Jeanette Magnusson	Suppleant
Göran Norrberg	Suppleant
Carl-Göran Strömsholm	HSB representant

## Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden. Arbetsutskottet har haft 2 sammanträden.

## Revisorer

Ordinarie Barbro Bergkvist  
Suppleant Annika Björklund  
Samt BoRevision av HSB:s Riksförbund utsedd revisor

## Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Hans Johansson, Siw Larsson och Tomas Broberg och Carl-Göran Strömsholm, två i förening.

## Förvaltning och fastighetsskötsel

Föreningen har avtal med HSB Stockholm beträffande förvaltning av fastigheterna och med HSB Service avseende fastighetsskötsel och Med Trädgård och Plogtjänst avseende markskötsel.

Föreningens administration av hyresavisering och ekonomi handhas av HSB Ekonomi.

Separata avtal finns för städning, kabel-TV, Bredband, ventilation och parkeringskontroll.

## Arvoden

Enligt stämmobeslut har tre basbelopp betalats ut i arvoden till styrelsen.

## Avgifter och hyror

M€

Avgifterna för bostadsrätter och parkeringsplatser har varit oförändrade under 2005. Sedan 1993 har inga höjningar skett.

Hyrorna för hyreslägenheter har inte omförhandlats.

Hyrorna för lokaler fastställs av föreningens styrelse med hänsyn taget till situationen på lokalhyresmarknaden. Under 2005 har uthyrningen legat i nivå med året innan.

Antalet uthyrda parkeringsplatser har ökat under året.

### **Fastighets- och markunderhåll**

Förutom normalt underhåll kan följande exempel på insatser noteras

- Miljöhus gård 1 har gjorts om till containerhus.
- Soppholkar har ställts ut vid miljöhus 1.
- Förbättring av ventilationen i hus 4 fortsättning av hela området under 2006
- Renoverat övernattningslägenheten
- Nytt snöröjningsavtal med Trädgård och Plogtjänst
- Bytte av Elleverantör till Telge Energi

### **Föreningsverksamhet**

Under året har föreningens informationsblad givits ut 3 gånger till samtliga medlemmar i föreningen.

Varje torsdag klockan 19.00-20.00 har föreningsexpeditionen haft öppet. Där kan medlemmarna t ex skriva kontrakt på P-platser, lämna in kvitton för att få ut pengar ur inre fonden, ställa frågor till styrelsen, låna slagborrmaskin och tapetbord.

### **HSB:s förvaltare**

Under året har Carl-Göran Strömsholm, HSB, fungerat som förvaltare för föreningen.

### **Personer utöver styrelsen som gjort särskilda insatser**

Från styrelsens sida riktar vi ett särskilt tack till alla de medlemmar som under året deltagit i våra städdagar, denna insats har varit mycket värdefull. Vi vill också tacka samtliga våra husombud för den insats de gjort under året.

Tack också Maud Perez för ditt arbete med att ta hand om bastu/solarie och uthyrningslägenheten.

Föreningens kapital är för närvarande gott vilket inneburit att styrelsen kunnat placera kapital i HSB Bank till god ränta. Den placering styrelsen valt innebär en säker placering av våra gemensamma pengar.

### **Förslag till resultatdisposition**

#### **Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	10 311 936 kr
Årets resultat för 2005	1 412 233 kr
	-----
	11 724 169 kr

#### **Styrelsens föreslår följande disposition**

Uttag ur yttre fond	-248 848 kr
Avsättning till yttre fond	924 000 kr
Balanserat resultat	11 049 017 kr
	-----
	11 724 169 kr

Ytterligare upplysning om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat och Balansräkning med tillhörande tillägsupplysningar.

Brf Alfägeln  
Styrelsen

Ne



<b>Resultaträkning</b>		<b>05-01 - 05-12</b>	<b>04-01 - 04-12</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>11 026 559</b>	<b>11 349 109</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-6 769 389	-5 895 303
Planerat underhåll		-248 842	-3 213 119
Fastighetsskatt		-414 630	-414 630
Avskrivningar		-1 355 746	-1 172 368
Summa fastighetskostnader		<u>-8 788 607</u>	<u>-10 695 420</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 237 951</b>	<b>653 689</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 237 951</b>	<b>653 689</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	62 104	79 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	<u>-887 822</u>	<u>-975 168</u>
Summa finansiella poster		<u>-825 719</u>	<u>-896 153</u>
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>1 412 233</b>	<b>-242 464</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 412 233</b>	<b>-242 464</b>

ME



<b>Balansräkning</b>		<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	35 978 706	33 870 003
Inventarier	Not 6	3 538	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	349 510	2 818 876
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>36 331 754</u>	<u>36 688 879</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>700</u>	<u>700</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 332 454</b>	<b>36 689 579</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 086	13 147
Övriga fordringar	Not 9	15 095	14 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	450 679	358 726
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 644 137	2 584 127
Summa kortfristiga fordringar		<u>5 126 997</u>	<u>2 970 813</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 958 038	3 458 024
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		5 000	5 000
Summa kassa och bank		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 090 035</b>	<b>6 433 836</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>44 422 489</b>	<b>43 123 415</b>

Me

**Balansräkning** 2005-12-31      2004-12-31**Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 013 202	7 013 202
Upplåtelseavgifter		2 261 895	2 261 895
Fond för yttre underhåll		314 335	2 314 335
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<u>9 589 432</u>	<u>11 589 432</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 311 936	8 554 400
Årets resultat		1 412 233	-242 464
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>11 724 169</u>	<u>8 311 936</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 313 601</b>	<b>19 901 368</b>
<b>Skulder</b>			
Fond för inre underhåll		1 087 323	1 005 163
Skulder till kreditinstitut	Not 13	19 374 464	20 034 010
Leverantörsskulder		1 371 483	787 528
Skatteskulder		2 702	13 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 272 915	1 381 963
<b>Summa skulder</b>		<u>23 108 888</u>	<u>23 222 047</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>44 422 489</b>	<b>43 123 415</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		33 627 000	33 627 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		0	64 440

U<sub>ε</sub>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 412 233	-242 464
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 355 746	1 172 368
Inkomstskatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 767 979</b>	<b>929 904</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	403 812	1 003 974
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	546 387	-191 453
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 718 178</b>	<b>1 742 425</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-993 314	-17 838
Investeringar i maskiner/inventarier	-5 307	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-998 621</b>	<b>-17 838</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning(+)/ Minskning (-) av långfristiga skulder	-659 546	-623 655
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-659 546</b>	<b>-623 655</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 060 011</b>	<b>1 100 932</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 589 127</b>	<b>1 488 194</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 649 137</b>	<b>2 589 127</b>

M<sub>E</sub>



## Noter

---

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna rekommendationer.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 40-årig rak plan med 2,5 % och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-40 år.

### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.

Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).

Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 20 296 535, en minskning med 1 536 780 jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frånga BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

### Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

Medelantal anställda

Föreningen har inga anställda

Me



**Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

**Styrelsen**

Arvode förtroendevalda	117 900	117 900
Löner och andra ersättningar	14 000	31 000
Sociala kostnader	44 362	46 198
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
Övrigt	21 498	29 016
Summa	<u>198 010</u>	<u>224 364</u>

**Revisorer**

Föreningsvald	6 000	4 000
---------------	-------	-------

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

204 010      228 364

**Not 1 Nettoomsättning**

Årsavgifter	10 408 464	10 366 544
Hyror	1 115 374	1 127 703
Övriga intäkter	52 867	396 123
Brutto	<u>11 576 705</u>	<u>11 890 370</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-268 151	-259 114
Hyresförluster	-224	-375
Avsatt till inre fond	-281 772	-281 772
Nettoomsättning	<u>11 026 559</u>	<u>11 349 109</u>

**Not 2 Drift**

Personalkostnader	204 010	228 768
Fastighetsskötsel och städ	1 244 460	993 227
Reparationer	340 225	430 668
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 526 801	872 228
Uppvärmning	1 763 531	1 732 543
Vatten	429 243	524 769
Sophämtning	107 298	167 342
Fastighetsförsäkring	93 902	136 112
Kabel-TV	109 801	68 252
Övriga avgifter	170 224	7 777
Förvaltningsarvoden	481 512	485 508
Övrig drift	298 382	248 109
Summa drift	<u>6 769 389</u>	<u>5 895 303</u>

Me





**Noter** 2005-12-31      2004-12-31

**Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Allkonto	5 770	4 097
Specialinlåning	55 334	73 243
Övriga ränteintäkter	1 000	1 675
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>62 104</b>	<b>79 015</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader till kreditinstitut	887 822	942 903
Föreningsavgäld	0	32 265
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>887 822</b>	<b>975 168</b>

**Not 5 Byggnader och Mark**

**Byggnader**

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	23 980 650	599 516	2,50%	-8 930 644	15 050 006
Ombyggnad	22 264 842	585 960	2,63%	-6 146 570	16 118 272
	46 245 492	1 185 476		-15 077 214	31 168 278

År 2005 har Tvättstugor om 316 101 kr tillkommit

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	1 832 350				1 832 350
Markanläggningar	3 307 073	168 501	5,10%	-328 995	2 978 078
	5 139 423	168 501		-328 995	4 810 428

År 2005 har P-platser samt markanläggningar tillkommit om total 3 146 579 kr

**Taxeringsvärde**

	2005-12-31	2004-12-31
Byggnader	52 802 000	52 802 000
Mark	25 961 000	25 961 000
	<b>78 763 000</b>	<b>78 763 000</b>

ME



Noter

2005-12-31

2004-12-31

**Not 6 Inventarier**

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Dokumentförstörare	5 307	1 769	33,3%	-1 769	3 538
Turbograss 480	93 750			-93 750	0
Datautrustning	22 650			-22 650	0
Dell datautrustning	214 496			-214 496	0
	336 203	1 769		-332 665	3 538

År 2005 har en dokumentförstörare tillkommit som inventarie

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott**

Ventilationsprojekt	349 510
---------------------	---------

**Not 8 Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i HSB Stockholm	500	500
Andelar i Fonus	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar	700	700

**Not 9 Övriga fordringar**

Skattekonto	15 095	14 813
Summa övriga fordringar	15 095	14 813

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Ränta, inlåning	4 982
Skötsel byggnader	87 813
El, kredit, utbet jan/06	71 688
Bevakning	41 768
Fastighetsförsäkring	93 902
Förvaltning	119 206
Kabel-TV	31 005
Bredband	315
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	450 679

Me



Noter	2005-12-31	2004-12-31
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	2 800 000	3 300 000
Medlemskonto	306	292
Bostadrätter	157 732	157 732
Summa kortfristiga placeringar	2 958 038	3 458 024

**Not 12 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Ingående balans</b>					
2005-01-01	7 013 202	2 261 895	2 314 335	8 554 400	-242 464
<b>Disposition enl. stämmobeslut</b>			-2 000 000	1 757 536	242 464
<b>Årets resultat</b>					1 412 233
<b>Utgående balans</b>					
2005-12-31	7 013 202	2 261 895	314 335	10 311 936	1 412 233

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

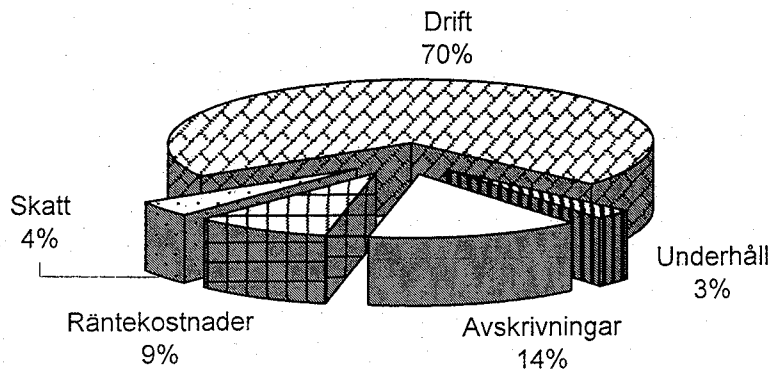
Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea Hypotek	4,90%	2007-10-19	6 410 636
SBAB	3,18%	rörlig	1 979 608
Stadshypotek	4,72%	2006-10-30	7 840 000
Stadshypotek	4,10%	2007-04-30	3 144 220
Summa skulder till kreditinstitut			19 374 464

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 660 000 kr per år de kommande fem åren.

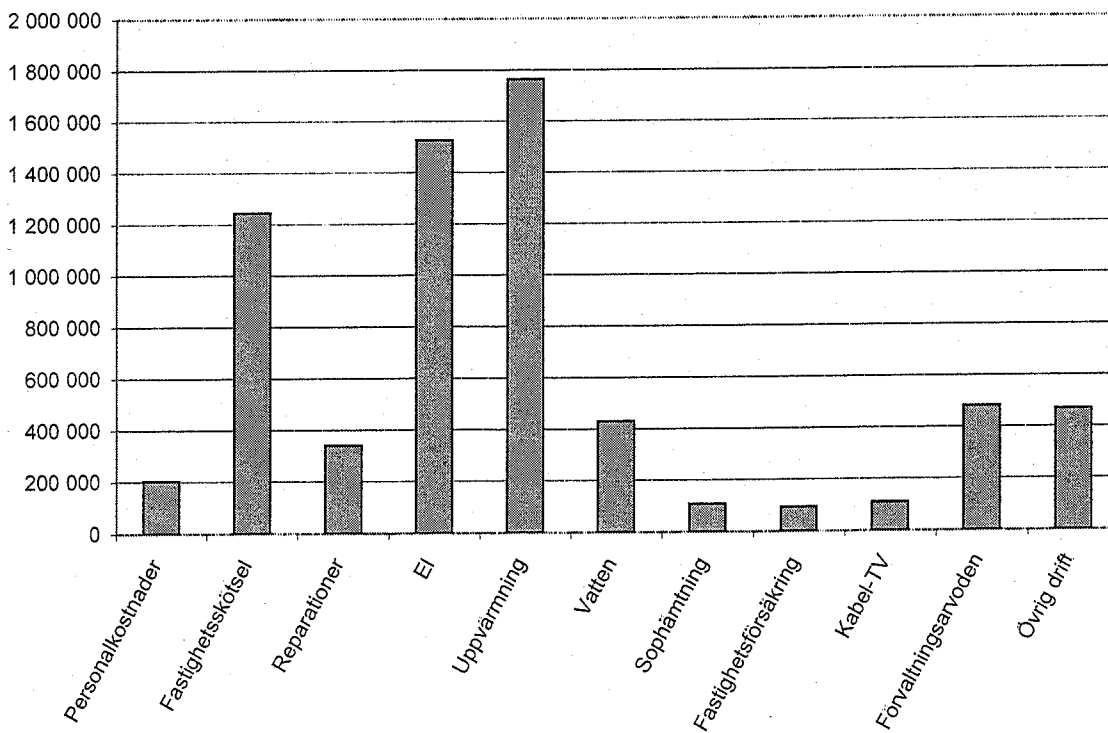
Me



**Totala kostnader**



**Fördelning driftskostnader**





Not 14 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalda avgifter och hyror	903 905
Fjärrvärme	206 908
Sopor	1 541
Löpande underhåll	732
Revision	11 625
Låneräntor	145 113
Abetsgivareavgifter	3 091
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 272 915</u>

Stockholm

2006

*Thomas Broberg*  
THOMAS BROBERG

*Siv Larsson*  
SIV LARSSON

*Peter Olof Carlsson*  
PETER OLOF CARLSSON

*Heikki Heilala*  
HEIKKI HEILALA

*Owe Berg*  
OWE BERG

*Lars Göran Carlsson*  
LARS GÖRAN CARLSSON

.....  
*Hans Johansson*  
HANS JOHANSSON

Vår revisionsberättelse har 2006-04-21

avgivits beträffande denna årsredovisning

*Bernard Bergqvist*  
BERNARD BERGQVIST  
Av föreningen vald revisor

*Mikael Ek*  
Mikael Ek  
Av BoRevision AB förordnad revisor

## Revisionsberättelse

---

Till årsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Alfågeln nr 226 i Haninge

Organisationsnummer 716417-6930

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Alfågeln nr 226 i Haninge för räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31.

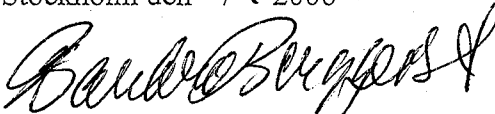
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

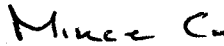
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21/4 2006

  
BARBRO BERGQVIST  
Av föreningen vald revisor

  
Mikael Ek  
BoRevision AB