

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR brf ALFÅGELN 2006

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Alfågeln (nr 2226) i Haninge avger härmed sin redovisning för verksamhetsåret 2006 01 01-2006 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 244 HSB-medlemmar. 2 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Under 2006 ombildades 1 lägenhet till bostadsrätt. Styrelsens mål är att på sikt och på frivillig väg ombilda resterande hyreslägenheter till bostadsrätter.

Överlåtelser

Under 2006 hade föreningen 25 överlåtelser av bostadsrätter.

Styrelse

Sedan föregående föreningsstämma har styrelsen haft följande sammansättning:

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

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie Barbro Bergkvist
Suppleant
Samt Bo Revision av HSB:s Riksförbund utsedd revisor

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Göran Norrberg, Siv 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.

ME

Avgifter och hyror

Avgifterna för bostadsrätter och parkeringsplatser har varit oförändrade under 2006. 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 2006 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

- Förbättringarna av ventilationen har färdigställts.
- Trädbeskäring har utförts fortsätter under 2007
- Bommar och vägvastängningar har satts upp för bättre trafikmiljö.
- Inventering av förråd är klart.
- Pensionärsförening har startas.

Föreningsverksamhet

Under året har föreningens informationsblad givits ut 4 gånger till samtliga medlemmar i föreningen.

Varje torsdag klockan 19.00-20.00 har föreningsexpeditionen haft öppet. Där kan medlemmarna ta 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. Och till Lasse och Carina Carlsson för ett utmärkt jobb med gymet och grovsopporna.

Föreningens kapital är för närvarande gott vilket innebär 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	11 049 017
Årets resultat för	881 474
	11 930 491

Styrelsens föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	- 250 254
Avsättning till yttre fond	924 000
Balanserat resultat	11 256 745
	11 930 491

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

Brf Alfägeln
Styrelsen

Me



Resultaträkning		06-01 - 06-12	05-01 - 05-12
Nettoomsättning	Not 1	11 080 463	11 026 559
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-7 259 501	-6 769 389
Planerat underhåll		-250 254	-248 842
Fastighetsskatt		-414 630	-414 630
Avskrivningar		-1 505 439	-1 355 746
Summa fastighetskostnader		<u>-9 429 824</u>	<u>-8 788 607</u>
Bruttoresultat		1 650 640	2 237 951
Rörelseresultat		1 650 640	2 237 951
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	76 227	62 104
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-845 393</u>	<u>-887 822</u>
Summa finansiella poster		<u>-769 166</u>	<u>-825 719</u>
Resultat efter finansiella kostnader		881 474	1 412 233
Årets resultat		881 474	1 412 233

He



Balansräkning		2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	37 285 515	35 978 706
Inventarier	Not 6	21 072	3 538
Pågående nyanläggningar och förskott		0	349 510
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>37 306 587</u>	<u>36 331 754</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		37 307 287	36 332 454
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 822	17 086
Övriga fordringar	Not 8	16 568	15 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	1 187 218	450 679
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 189 828	4 644 137
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 403 436</u>	<u>5 126 997</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	2 800 306	2 958 038
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		15 000	5 000
Summa kassa och bank		<u>15 000</u>	<u>5 000</u>
Summa omsättningstillgångar		5 218 742	8 090 035
Summa tillgångar		42 526 029	44 422 489

M€

**Balansräkning** 2006-12-31 2005-12-31**Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser	6 925 771	7 013 202
Upplåtelseavgifter	3 066 594	2 261 895
Fond för yttre underhåll	989 487	314 335
Summa Bundet eget kapital	10 981 852	9 589 432

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 049 017	10 311 936
Årets resultat	881 474	1 412 233
Summa fritt eget kapital	11 930 491	11 724 169

Summa eget kapital**22 912 343 21 313 601****Skulder**

Fond för inre underhåll	1 048 952	1 087 323
Skulder till kreditinstitut	Not 12	16 655 449
Leverantörsskulder	267 019	1 371 483
Skatteskulder	2 702	2 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 639 564
Summa skulder	19 613 686	23 108 888

Summa eget kapital och skulder**42 526 029 44 422 489****Poster inom linjen**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	33 627 000	33 627 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

ME



Kassaflödesanalys	2006-12-31	2005-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	881 474	1 412 233
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 505 439	1 355 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 386 913	2 767 979
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-729 748	403 812
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-776 187	546 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten	880 978	3 718 178
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-2 451 317	-993 314
Investeringar i maskiner/inventarier	-28 955	-5 307
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 480 272	-998 621
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/ Minskning (-) av långfristiga skulder	-2 719 015	-659 546
Inbetalda insatser	875 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 844 015	-659 546
Årets kassaflöde	-3 443 309	2 060 011
Likvida medel vid årets början	4 649 137	2 589 127
Likvida medel vid årets slut	1 204 828	4 649 137

Me



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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 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 18 702 534 en minskning med 1 594 001 jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå 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.

Me

**Medelantal anställda****Föreningen har inga anställda****Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader****Styrelsen**

Arvode förtroendevalda	120 000	117 900
Löner och andra ersättningar	16 000	14 000
Sociala kostnader	38 245	44 362
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
Övrigt	6 125	21 498
Summa	180 620	198 010

Revisorer

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

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

186 620 204 010

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	10 497 696	10 408 464
Hyror	1 033 174	1 115 374
Övriga intäkter	130 126	52 867
Brutto	11 660 996	11 576 705
Avgifts- och hyresbortfall	-298 514	-268 151
Hysesförluster	-247	-224
Avsatt till inre fond	-281 772	-281 772
Nettoomsättning	11 080 463	11 026 559

Not 2 Drift

Personalkostnader	186 620	204 010
Fastighetsskötsel och städ	1 210 840	1 244 460
Reparationer	782 723	340 225
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 375 960	1 526 801
Uppvärmning	1 769 458	1 763 531
Vatten	526 140	429 243
Sophämtning	214 760	107 298
Fastighetsförsäkring	93 902	93 902
Kabel-TV	135 063	109 801
Övriga avgifter	140 660	170 224
Förvaltningsarvoden	514 344	481 512
Övrig drift	309 031	298 382
Summa drift	7 259 501	6 769 389

ME



Noter 2006-12-31 2005-12-31

Not 4 Rän-teintäkter och liknande resultatposter

Allkonto	8 647	5 770
Specialinlåning	64 146	55 334
Övriga ränteintäkter	3 434	1 000
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	76 227	62 104

Not 5 Rän-tekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	844 643	887 822
Räntekostnader övriga	750	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	845 393	887 822

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	23 980 650	599 516	2,50%	-9 530 160	14 450 490
* Ventilation	2 800 827	140 041	5,00%	-140 041	2 660 786
Ombyggnad	22 264 842	585 960	2,63%	-6 732 530	15 532 312
	49 046 319	1 325 517		-16 402 731	32 643 588

* Ombyggnad ventilation 2005

	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%	-497 496	2 809 577
	5 139 423	168 501		-497 496	4 641 927

Taxeringsvärde

	2006-12-31	2005-12-31
Byggnader	52 802 000	52 802 000
Mark	25 961 000	25 961 000
	78 763 000	78 763 000

ME



Not 6 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Dokumentförstörare	5 307	1 769	33,3%	-3 538	1 769
Turbograss 480	93 750	0		-93 750	
Datorutrustning	22 650	0		-22 650	
Dell datorutrustn.	214 496	0		-214 496	
Möbler	28 955	9 652	33,3%	-9 652	19 303
	365 158	11 421		-344 086	21 072

År 2006 har möbler tillkommit som inventarie

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

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

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	15 568	15 095
Övrig fordran	1 000	0
Summa övriga fordringar	16 568	15 095

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Intäktsräntor	38 258
Panter	7 146
Överlåtelse	993
HSB försäkring, vatteskada	800 000
Skötsel byggnader	87 813
Fastighetsförsäkring	93 902
Tekn. Förvaltning	57 796
Ekonomisk förvaltning	65 932
Kabel-TV	35 378
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 187 218

ME



Noter 2006-12-31 2005-12-31

Not 10 Kortfristiga placeringar

Medlemskonto Fonus	306	306
* Bostadsrätter	0	157 732
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	2 800 000
Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	1 800 000	0
Summa kortfristiga placeringar	2 800 306	2 958 038

* Två bostadsrätter har under året sålts. Föreningen har ytterligare bostadsrätter men då dessa aldrig har varit upplåtna skall inte insatser för dessa redovisas.

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2006-01-01	7 013 202	2 261 895	314 335	10 311 936	1 412 233
Korr. insatser	-157 732				
Försäjn. bostadsrät	70 301	804 699			
Disposition enl. stämmobeslut			675 152	737 081	-1 412 233
Årets resultat					881 474
Utgående balans					
2006-12-31	6 925 771	3 066 594	989 487	11 049 017	881 474

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Swebank	3,92%	2009-09-20	5 740 000
Nordea Hypotek	4,90%	2007-10-19	6 341 704
SBAB	3,18%	2007-05-15	1 461 445
Stadshypotek	4,10%	2007-14-30	3 112 300
Summa skulder till kreditinstitut			16 655 449

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 700 000 per år de kommande fem åren.

ME

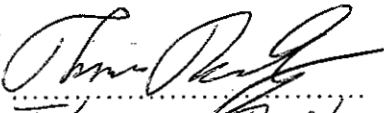


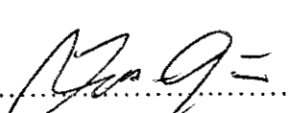
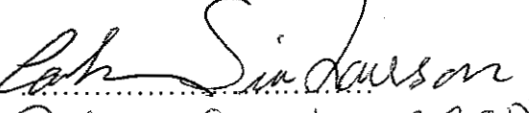
Not 13 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

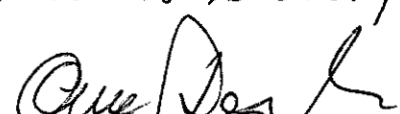
Förskottsbetalda avgifter och hyror	851 921
Städning	31 814
El	238 393
Fjärrvärme	177 938
Löpande underhåll	50 924
Vattenskada	192 423
Sopor	1 598
Revision	12 000
Låneräntor	82 553
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 639 564</u>

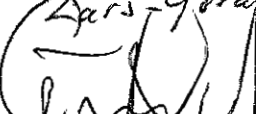
Stockholm

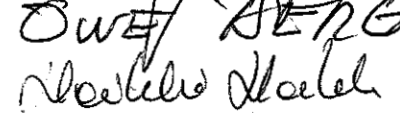
2007-04-11



 Thomas Bröberg

 = 
 Lars Göran Carlsson SW LARSSON
 Strömsholm

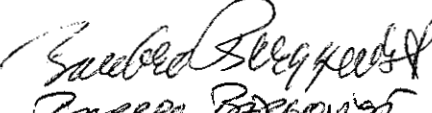

 OWE BENGT
 Strömsholm

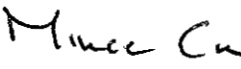

 Göran NORBERG C-9 Strömsholm


 HEIKKI HEIKALA


 P-O Carlsson

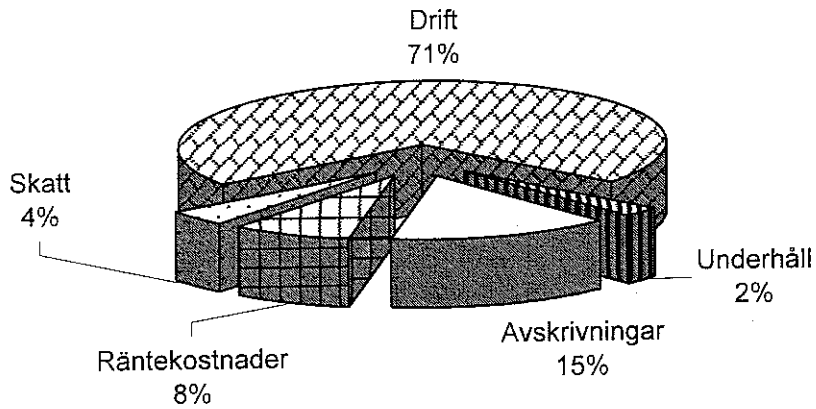
Vår revisionsberättelse har 2007-04-27 avgivits beträffande denna årsredovisning


 SVERKER BERGQVIST
 Av föreningen vald revisor

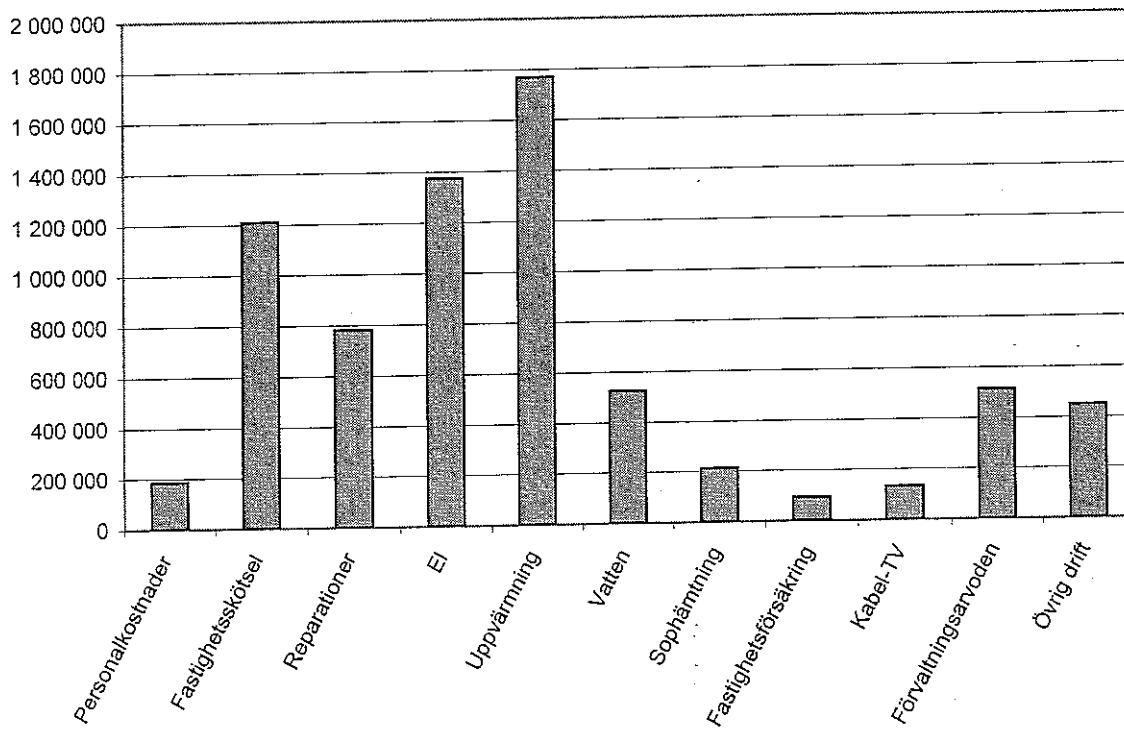

 Mikael Ek
 Av BoRevision AB förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Alfågeln nr 226 i Haninge

Organisationsnummer 716417 - 6930

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Alfågeln nr 226 i Haninge för räkenskapsåret 2006-01-01 - 2006-12-31.


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.

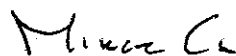
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27/4 2007


BERNARDO BERGQVIST
Av föreningen vald revisor



Mikael Ek
BoRevision AB