

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR BRF ALFÅGELN 2010

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Alfågeln (2226) i Haninge avger härmed sin redovisning för verksamhetsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

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

Totalt finns i föreningen 221 HSB-medlemmar. Inga lägenheter är längre upplåtna med hyresrätt.

Överlåtelser

Under 2010 hade föreningen 20 överlåtelser av bostadsrätter.

Styrelse

Mari Söderquist	Ordförande
Anna Georgii	Vice ordförande
Peo Carlsson	Sekreterare
Carina Carlsson	Kassör
Jonas Skoogh	Ledamot
Heikki Heilala	Ledamot
Eddie Elisson	Ledamot
Liselott Tornberg	Ledamot
Eddie Elison	Suppleant
Siw Larsson	Suppleant
Carl Sjöberg	Suppleant
Conny Bokvist	HSB representant / förvaltare

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt en heldag för att diskutera nästkommande års budget samt underhållsinsatser. Budgetdagen hölls i början av oktober månad.

Revisorer

Ordinarie: Kent Svensson

Suppleant: Annie Fredlund

Samt en revisor hos Bo Revision, utsedd av HSB:s Riksförbund.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Mari Söderquist, Jonas Skoogh, Anna Georgii samt Corny Bokvist, två i förening.

Förvaltning och fastighetsskötsel

Föreningen har avtal med HSB Stockholm beträffande förvaltning av fastigheterna och med HSB service avseende fastighetsskötsel samt med Trädgård och Plogtjänst avseende markskötseln.

Föreningens administration avseende hyresavisering och ekonomi handhas av HSB Ekonomi.

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

Arvoden

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

Avgifter och hyror

Under 2010 fattade styrelsen beslut om att höja avgifterna med 5 % fr o m 1 jan 2011. Även P-platsavgifterna höjdes något. Parkeringsplatser utan elstolpe från 87 kr till 100 kr/mån, samt parkeringsplatser med elstolpe från 139 till 150 kr/mån.

Inga bostadshyror har förhandlats, då alla lägenheter numera utgörs av bostadsrätter.

Hyrorna för lokaler fastställs av föreningens styrelse med hänsyn taget till situationen på lokalhyresmarknaden. Under 2010 har uthyrningen legat i nivå med året innan.

Fastighets- och markunderhåll

Förutom det löpande fastighetsunderhållet under året, kan följande större insatser nämnas;

Lagstadgad PCB-inventering utförts och inlämnats till kommunen.

Nya lekgungor har monterats på samtliga fem gårdar.

En extra-stämma har hållits i föreningen (den 1/11) för att ta ställning till Bredbandsbolagets avtalsförslag om s k gruppavtal. Efter omröstning beslöt föreningen att teckna föreslaget avtal.

Tre driftavtal har sagts upp för upphörande (Securitas, markskötsel & städ).
Nya upphandlingar kommer att göras under 2011 avseende mark & städ.

Föreningsverksamhet

Under året har föreningens informationsblad givits ut vid tre tillfällen under året, till samtliga medlemmar i föreningen.

Föreningsexpeditionen är öppen varannan torsdag klockan 19.00-20.00. Vid dessa tillfällen kan medlemmarna träffa delar ur styrelsen för att t ex lämna in kvitton för att få ut pengar från inre fonden eller låna slagbormaskin och tapetbord.

HSB:s förvaltare

Conny Bokvist från HSB har fungerat som förvaltare för föreningen fram till årsskiftet. Fr o m januari 2011 är föreningens förvaltare Bo Widerdal.

Personer utöver styrelsen som gjort särskilda insatser

Från styrelsens sida vill vi tacka samtliga våra husombud för insatser och engagemang under året.

Tack också till Maud Perez-Nordström för arbetet med att ta hand om Bastu/solarium och uthyrningslägenheten. Samt till Lasse och Carina Carlsson för ett likaledes utmärkt jobb med gymmet och grovsoporna.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

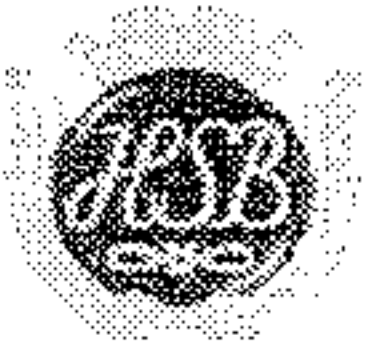
Balanserat resultat	9 714 663
Årets resultat	<u>- 320 447</u>
	9 394 216

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	- 653 263
Avsättning till yttre fond	1 262 300
Balanserat resultat	<u>8 785 179</u>
	9 394 216

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

Brf Alfågeln
Styrelsen



Org Nr: 716417-6930

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Org.nr: 716417-6930

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31



Org Nr: 716417-6930

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	10 940 645	10 945 652
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-8 090 657	-7 869 540
Planerat underhåll		-653 263	-322 894
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-296 224	-320 004
Avskrivningar	Not 3	-1 655 614	-1 666 794
Summa fastighetskostnader		<u>-10 695 758</u>	<u>-10 179 232</u>
Rörelseresultat		244 888	766 420
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	42 219	84 149
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-607 554	-684 968
Summa finansiella poster		<u>-565 335</u>	<u>-600 819</u>
Resultat efter finansiella kostnader		-320 447	165 602
Årets resultat		-320 447	165 601

**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 30 889 412 32 334 443

Mark och markanläggningar

Not 7 3 967 923 4 136 424

Inventarier

Not 8 18 051 24 068

34 875 386 36 494 935*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

34 876 086 36 495 635**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

10 597 9 630

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 515 247 2 205 061

Övriga fordringar

Not 10 21 141 16 698

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 284 493 318 196

3 831 478 2 549 585

Kortfristiga placeringar

Not 12 4 000 426 4 000 396

Kassa och bank

Not 13 5 000 9 593

Summa omsättningstillgångar

7 836 904 6 559 573**Summa tillgångar**

42 712 990 43 055 208

60

**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

6 979 917

6 979 917

Upplåtelseavgifter

4 467 448

4 467 448

Underhållsfond

3 614 097

2 674 691

15 061 46214 122 056*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

9 714 663

10 488 469

Årets resultat

-320 447

165 601

9 394 21610 654 069

Summa eget kapital

24 455 67824 776 125**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

14 277 777

14 927 773

Leverantörsskulder

540 425

451 522

Skatteskulder

0

23 010

Fond för inre underhåll

1 319 395

1 254 664

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

2 119 715

1 622 114

Summa skulder

18 257 31218 279 083**Summa eget kapital och skulder****42 712 990****43 055 208****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

33 627 000

33 627 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*



Org Nr: 716417-6930

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Kassaflödesanalys	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-320 447	165 601
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 655 614	1 666 794
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 335 167</u>	<u>1 832 395</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 263	-142 482
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	628 225	115 894
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 991 655</u>	<u>1 805 807</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-36 065	-2 112 132
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-30 085
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-36 065</u>	<u>-2 142 217</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-649 996	-649 999
Inbetalda insatser	0	1 455 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-649 996</u>	<u>805 001</u>
Årets kassaflöde	1 305 594	468 591
Likvida medel vid årets början	2 214 653	1 746 063
Likvida medel vid årets slut	3 520 247	2 214 653

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

60

**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget 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 beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 20-40 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

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 26,3 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 18 282 020 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	128 400	123 000
Sociala kostnader	36 159	37 715
	<u>164 559</u>	<u>160 715</u>
Revisorer		
Föreningsvald	6 000	5 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	16 000	7 500
Sociala kostnader	5 187	2 432
Pensionskostnader och förpliktelser	450	250
	<u>21 637</u>	<u>10 182</u>
Totalt	<u>192 196</u>	<u>175 897</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

67



HSB Bostadsrättsförening Alfågelin 226 i Haninge

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	10 595 484	10 525 150
Hyror	855 167	921 526
Övriga intäkter	84 300	68 075
Bruttoomsättning	<u>11 534 951</u>	<u>11 514 751</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-312 110	-283 259
Hysesförluster	-424	-4 068
Avsatt till inre fond	<u>-281 772</u>	<u>-281 772</u>
	10 940 645	10 945 652
Not 2	Drift	
Personalkostnader	206 062	192 951
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 429 572	1 238 524
Reparationer	922 445	1 085 971
El	1 408 600	1 377 894
Uppvärmning	2 084 403	1 910 629
Vatten	481 458	479 823
Sophämtning	176 221	160 617
Fastighetsförsäkring	104 116	101 207
Kabel-TV	154 651	152 269
Övriga avgifter	225 822	177 609
Förvaltningsarvoden	573 958	510 136
Övriga driftskostnader	<u>323 349</u>	<u>481 911</u>
	8 090 657	7 869 540
Not 3	Avskrivningar	
Byggnader	599 516	599 516
Om- och tillbyggnad	881 580	874 639
Markanläggningar	168 501	168 501
Inventarier	<u>6 017</u>	<u>24 138</u>
	1 655 614	1 666 794
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 598	2 867
Ränteintäkter skattekonto	8	43
Specialinlåning	36 020	75 380
Övriga ränteintäkter	<u>593</u>	<u>5 859</u>
	42 219	84 149
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	607 267	674 132
Övriga räntekostnader	<u>287</u>	<u>10 836</u>
	607 554	684 968



HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	52 862 363	49 046 319
Årets investeringar	36 065	3 816 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 898 428	52 862 363
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 527 920	-19 053 765
Årets avskrivningar	-1 481 096	-1 474 155
Utgående avskrivningar	-22 009 016	-20 527 920
Bokfört värde	30 889 412	32 334 443
Taxeringsvärde		
Byggnader	70 104 000	59 588 000
Mark	24 246 000	18 446 000
	94 350 000	78 034 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	1 832 350	1 832 350
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 307 073	3 307 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 139 423	5 139 423
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 002 999	-834 498
Årets avskrivningar	-168 501	-168 501
Utgående avskrivningar	-1 171 500	-1 002 999
Bokfört värde	3 967 923	4 136 424
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	434 571	404 486
Årets investeringar	0	30 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	434 571	434 571
Ingående avskrivningar	-410 503	-386 365
Årets avskrivningar	-6 017	-24 138
Utgående avskrivningar	-416 520	-410 503
Bokfört värde	18 051	24 068
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Andelar i Fonus	200	200
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	776	0
Skattekonto	16 700	16 698
Övriga fordringar	3 665	0
	21 141	16 698
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Bredband	280	295
Upplupna intäkter	7 133	3 263
Fastighetsförsäkring	104 116	104 116
Ekonomiförvaltning	131 932	130 888
Bevakningskostnader	0	42 094
Digitala förvaltn.tjänster	2 363	0
Kabel TV	38 669	37 540
	284 493	318 196

**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
Fonus medlemskonto	426	396
	4 000 426	4 000 396

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	5 000	9 593
	5 000	9 593

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 979 917	4 467 448	2 674 691	10 488 469	165 601
Vinstdisp enl. stämmobeslut			939 406	-773 806	-165 601
Årets resultat					-320 447
Belopp vid årets slut	6 979 917	4 467 448	3 614 097	9 714 663	-320 447

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	3978372481	4,89%	2011-08-17	5 912 772	120 000
Stadshypotek	2,10337E+11	3,73%	2013-09-30	5 440 005	79 999
Swedbank	2754655237	4,59%	2012-02-10	2 925 000	450 000
				14 277 777	649 999

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 627 778

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 027 782

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	58 707	96 621
Förutbetalda hyror och avgifter	889 875	897 921
Revision	16 100	16 100
Städ	31 114	29 689
El, fastighet	161 393	157 465
Sophämtning	14 856	5 237
Fjärrvärme	775 186	397 914
Pensionärsverksamhet	20 000	15 000
Snörenhållning	30 750	6 167
Löp.underhåll, mark	75 877	0
Övriga upplupna kostnader	45 857	0
	2 119 715	1 622 114

Stockholm, den 28/4 -2011

Mari Söderquist

Carina Carlsson

Anna Georgii

Heikki Heilala

Jonas Skoogh

Liselotte Tornberg

Conny Bokvist

Per-Olof Carlsson

Vår revisionsberättelse har 9/5 2011 lämnats beträffande denna årsredovisning

Hans Kypengren

Hans Kypengren

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Organisationsnummer 716417-6930

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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 9/5 2011


Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor