



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

2017-01-01 - 2017-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2017-01-01 - 2017-12-31

### 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 fastigheten Söderby Huvudgård 4:2 och har sitt säte i Haninge i kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	212	15 295
Hysesrätter	0	0
Lokaler	48	1 010
Parkeringar och garageplatser	242	0

Föreningens fastighet är byggd 1967, värdeår 1967.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört och planerat underhåll

Stampsolning och asfaltering infarten.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Stamar	Stambyte alternativt relinig

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2000	Byggnad	Under år 2000 drogs bredband in i samtliga lägenheter och i några av våra lokaler.
2002	Byggnad	Ommålning av fasader slutfördes våren 2002. Utöver detta så byttes alla porttak ut, skifferplattor lades på trapporna. Sidorna på våra portar kaklades och sittbänkar byggdes.
2006	Ventilation	Renovering av ventilationssystemet.
2008	Mark	Genomfördes ett dräneringsprojekt av vissa fastigheter grunder samt omledning av dagvatten och takavlopp.
2010	Byggnad	Driftsattes ett elektroniskt passagesystem i våra fastigheter.
2012	Tak	Nya tak lades på samtliga hus.
2013	Undercentral	Undercentralerna byttes ut.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

---

### Ovriga väsentliga händelser

Information till medlemmarna har skett löpande via informationsblad till varje hushåll.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18. Vid stämman deltog 30 medlemmar varav 1 fullmakt.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bengt Jonsson	Ledamot
Carina Carlsson	Ledamot
Christina Majlöv	Ledamot
Conny Bokvist	HSB-ledamot
Hans Johansson	Ledamot
Kari Lintu	Ledamot
Per-Olof Carlsson	Ledamot
Siv Larsson Dödsbo	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carina Carlsson, Bengt Jonsson samt suppleant Torgny Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Johansson, Per-Olof Carlsson, Siv Larsson, Bengt Jonsson och Kari Lintu. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Per-Olof Trelje	Föreningsvald ordinarie
Owe Berg	Föreningsvald suppleant
Bo Revision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäkte har varit Siv Larsson, Bengt Jonsson, Carina Carlsson och Per-Olof Carlsson har varit distriktsombud i HSB.

### Valberedning

Valberedningen består av Jens Milgunoff (ordf.) och Thomas Broberg.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-06-12.

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 261 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 13 överlåtelse skett.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	12 455	12 577	12 518	12 550	11 805
Resultat efter finansiella poster	2 643	2 415	2 564	2 926	189
Årsavgift*, kr/kvm	756	756	756	756	727
Drift**, kr/kvm	487	500	476	462	503
Belåning, kr/kvm***	610	623	635	647	660
Soliditet	70%	68%	67%	65%	62%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

\*\*\* Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

### 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	12 455 458
Rörelsekostnader	- 9 689 238
Finansiella poster	- 123 254
<b>Årets resultat</b>	<b>2 642 967</b>
Planerat underhåll	+ 443 547
Avskrivningar	+ 700 048
<b>Årets sparande</b>	<b>3 786 562</b>
<b>Årets sparande per kvm total vta</b>	<b>232</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 979 917	4 467 448	8 726 314	8 884 213	2 414 683
Reservering till fond 2017			1 689 000	-1 689 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-443 547	443 547	
Balanserad i ny räkning				2 414 683	-2 414 683
Årets resultat					2 642 967
Belopp vid årets slut	6 979 917	4 467 448	9 971 767	10 053 444	2 642 967

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	11 298 897
Årets resultat	2 642 967
Reservering till underhållsfond	-1 689 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	443 547
Summa till stämmans förfogande	<b>12 696 410</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>12 696 410</b>
-------------------------	-------------------

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





## HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	12 455 458	12 576 696
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-7 937 176	-8 157 317
Övriga externa kostnader	Not 3	-274 737	-273 443
Planerat underhåll		-443 547	-396 079
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-333 730	-231 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 048	-896 329
Summa rörelsekostnader		<u>-9 689 238</u>	<u>-9 954 421</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 766 220</b>	<b>2 622 274</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	53 411	57 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-176 665	-265 264
Summa finansiella poster		<u>-123 254</u>	<u>-207 591</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 642 967</b>	<b>2 414 683</b>

**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge****Balansräkning****2017-12-31      2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	31 371 550	32 058 400
Inventarier och maskiner	Not 8	39 592	52 790
		<u>31 411 142</u>	<u>32 111 190</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>31 411 842</u>	<u>32 111 890</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 861	5 582
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 937 902	3 792 371
Placeringskonto HSB Stockholm		516 454	515 938
Övriga fordringar	Not 10	18 493	18 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	502 940	490 236
		<u>5 989 650</u>	<u>4 822 661</u>

Kortfristiga placeringar	Not 12	11 000 624	9 000 599
--------------------------	--------	------------	-----------

Kassa och bank	Not 13	15 000	15 000
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>17 005 274</u>	<u>13 838 259</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

**Summa tillgångar**

		<u><b>48 417 116</b></u>	<u><b>45 950 149</b></u>
--	--	--------------------------	--------------------------

**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****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

Yttre underhållsfond

9 971 767

8 726 314

---

21 419 132

---

20 173 679*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

10 053 444

8 884 213

Årets resultat

2 642 967

2 414 683

---

12 696 410

---

11 298 897

Summa eget kapital

---

34 115 542

---

31 472 576**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

9 686 179

9 954 464

---

9 686 179

---

9 954 464*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

254 628

200 000

Leverantörsskulder

936 009

1 077 291

Skatteskulder

15 640

5 676

Fond för inre underhåll

1 738 710

1 693 297

Övriga skulder

Not 17

16 100

1 200

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 654 307

1 545 646

---

4 615 395

---

4 523 109

Summa skulder

14 301 574

14 477 573

**Summa eget kapital och skulder**

---

**48 417 116**

---

**45 950 149**

**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 642 967	2 414 683
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	700 048	896 329
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 343 015</u>	<u>3 311 012</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 942	91 745
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	37 658	399 839
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 359 730</u>	<u>3 802 596</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-192 155
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-192 155</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-213 657	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-213 657</u>	<u>-200 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 146 073</b>	<b>3 410 441</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>13 323 907</b>	<b>9 913 466</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16 469 980</b>	<b>13 323 907</b>

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





## HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 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 1,12 % 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 lanspråkstagande 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 1 315 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 18 282 tkr.

**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge**

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	11 570 220	11 570 220
Hyror	979 718	1 025 571
Bredband	318 000	318 000
Övriga intäkter	67 360	228 680
Bruttoomsättning	<u>12 935 298</u>	<u>13 142 471</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-198 027	-283 358
Hyresförluster	-41	-646
Avsatt till inre fond	<u>-281 772</u>	<u>-281 772</u>
	<b>12 455 458</b>	<b>12 576 696</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 435 471	1 465 228
Reparationer	726 442	939 217
El	1 164 707	1 149 825
Uppvärmning	2 177 448	2 219 869
Vatten	566 175	515 528
Sophämtning	297 487	291 042
Fastighetsförsäkring	142 696	134 866
Kabel-TV och bredband	396 626	398 327
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	323 640	313 676
Förvaltningsarvoden	669 274	660 754
Övriga driftkostnader	<u>37 210</u>	<u>68 985</u>
	<b>7 937 176</b>	<b>8 157 317</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Bevakningskostnader	6 625	6 625
Förbrukningsinventarier och varuinköp	78 161	71 952
Administrationskostnader	107 943	117 106
Extern revision	18 888	18 760
Medlemsavgifter	<u>63 120</u>	<u>59 000</u>
	<b>274 737</b>	<b>273 443</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	202 200	133 500
Revisionsarvode	10 000	6 000
Övriga arvoden	48 000	30 000
Löner och övriga ersättningar	1 300	9 200
Sociala avgifter	65 221	44 735
Pensionskostnader och förpliktelser	134	93
Övriga personalkostnader	<u>6 875</u>	<u>7 725</u>
	<b>333 730</b>	<b>231 253</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 768	1 044
Ränteintäkter HSB placeringskonto	516	777
Ränteintäkter skattekonto	0	310
Ränteintäkter HSB bunden placering	49 810	50 652
Övriga ränteintäkter	<u>1 318</u>	<u>4 890</u>
	<b>53 411</b>	<b>57 673</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	176 624	265 264
Övriga räntekostnader	<u>41</u>	<u>0</u>
	<b>176 665</b>	<b>265 264</b>



## HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	61 121 034	60 928 879
Anskaffningsvärde mark	1 832 350	1 832 350
Årets investeringar	0	192 155
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 953 384</b>	<b>62 953 384</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-30 894 984	-30 011 853
Årets avskrivningar	-686 850	-883 131
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 581 834</b>	<b>-30 894 984</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>31 371 550</b>	<b>32 058 400</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 465 000	2 465 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 021 000	2 021 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>127 486 000</b>	<b>127 486 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	566 549	566 549
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>566 549</b>	<b>566 549</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-513 759	-500 561
Årets avskrivningar	-13 198	-13 198
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-526 957</b>	<b>-513 759</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>39 592</b>	<b>52 790</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>700</b>	<b>700</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	18 493	18 534
	<b>18 493</b>	<b>18 534</b>



**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge**

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	489 121	478 977			
Upplupna intäkter	13 819	11 259			
	<b>502 940</b>	<b>490 236</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	3 000 000			
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	8 000 000	6 000 000			
Fonus medlemskonto	624	599			
	<b>11 000 624</b>	<b>9 000 599</b>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Handkassa	15 000	15 000			
	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>			
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 979 917	4 467 448	8 726 314	8 884 213	2 414 683
Resultatdisposition			1 245 453	1 169 230	-2 414 683
Årets resultat					2 642 967
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>6 979 917</b>	<b>4 467 448</b>	<b>9 971 767</b>	<b>10 053 444</b>	<b>2 642 967</b>
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	39860	1,55%	2020-09-01	5 449 091	54 628
Stadshypotek	975380	1,37%	2019-09-30	4 491 716	200 000
				<b>9 940 807</b>	<b>254 628</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 686 179
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 667 667
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				30 127 000	30 127 000
<b>Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				254 628	200 000
<b>Not 17 Övriga skulder</b>					
Källskatt				0	1 200
Övriga kortfristiga skulder				16 100	0
				<b>16 100</b>	<b>1 200</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				7 038	11 233
Förutbetalda hyror och avgifter				1 004 890	1 032 294
Övriga upplupna kostnader				642 379	502 119
				<b>1 654 307</b>	<b>1 545 646</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. 14





## HSB Bostadsrättsförening Alfågelns 226 i Haninge

Noter


2017-12-31


2016-12-31

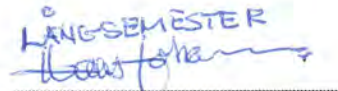
### Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

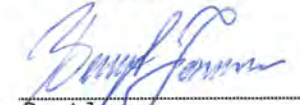
Stockholm, den 12/4-2018

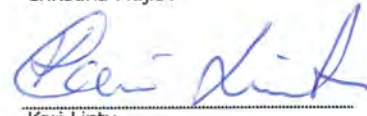
  
Hans Johansson

  
Carina Carlsson

LÅNGSEMESTER  
  
Christina Majlov

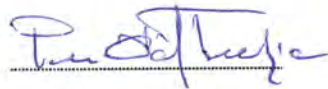
  
Conny Bokvist


  
Bengt Jonsson

  
Kari Lintu

  
Per-Olof Carlsson

Vår revisionsberättelse har 2018-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning



  
Joakim Hén

Av föreningen vald revisor

Bo Revision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Alfågeln 226 i Haninge, org.nr. 716417-6930

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alfågeln 226 i Haninge för år 2017.

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Alfägeln 226 i Haninge för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna 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 28/11-2018

Joakim H.

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor