HSB BRF ALFÅGELN

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

  Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Org.nr: 716417-6930

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 kommun.

I föreningens fastigheter finns:

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

Föreningens fastighet är byggd 1967, värdeår 1967.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
Diverse takarbeten med syfte på taksäkerhet.
Lägenhetsbesiktning i form av en inventering som ligger till grund för huruvida ett stambyte eller en relining ska genomföras.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Stammar	Relining av avloppsstammar.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2000	Bredband	Under år 2000 drogs bredband in i samtliga lägenheter och i några av våra lokaler.
2002	Fasader,tak,trappor	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	Under 2006 renoverades fastigheternas ventilationssystem.
2008	Dränering	Våren 2008 genomfördes ett dräneringsprojekt av vissa fastigheter grunder samt omledning av dagvatten och takavlopp.
2010	Passagesystem	I början av 2010 driftsattes ett elektroniskt passagesystem i våra fastigheter.
2012	Tak	Under 2012 lades nya tak på samtliga hus.
2013	Undercentralen	År 2013 byttes undercentralerna ut.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Övriga väsentliga händelser
Information till medlemmarna har skett löpande via informationsblad till varje hushåll.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17. Vid stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter.

Styrelse
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bengt Jonsson	Ledamot
Christina Majlöv	Ledamot
Conny Bokvist	HSB-ledamot
Hans Arne Johansson	Ordförande
Kari Lintu	Ledamot
Per-Olof Carlsson	Ledamot
Torgny Carlsson	Ledamot
Carina Carlsson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per-Olof Carlsson, Hans Johansson, Christina Majlöv, Kari Lintu samt suppleant Eva Lundholm.
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer

Per Olof Trelje	Föreningsvald ordinarie
Owe Berg	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige
Samtliga styrelseledamöter 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 styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-10-23.

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

Medlemsinformation

Medlemmar
Föreningen hade 266 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 18 överlåtelser skett.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	756	756	756	756	756
Totala Intäkter kr/kvm	766	764	771	768	770
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	218	232	227	247	256
Belåning, kr/kvm	594	610	623	635	647
Räntekänslighet	1%	1%	1%	1%	1%
Drift och underhåll kr/kvm	507	487	500	476	462
Energikostnader kr/kvm	248	240	238	212	219

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift
Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter
Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll
Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm
Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet
Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll
Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader
Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

V.Y

P-o T

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	12 493	12 455	12 577	12 518	12 550
Resultat efter finansiella poster	2 492	2 643	2 415	2 564	2 926
Soliditet	72%	70%	68%	67%	65%
(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)					

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		12 492 869
Rörelsekostnader	-	9 918 330
Finansiella poster	-	82 149
Årets resultat		**2 492 391**
Planerat underhåll	+	365 635
Avskrivningar	+	700 318
Årets sparande		**3 558 343**
Årets sparande per kvm total yta		**218**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 979 917	4 467 448	9 971 767	10 053 444	2 642 967
Reservering till fond 2018			544 000	-544 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-365 635	365 635	
Balanserad i ny räkning				2 642 967	-2 642 967
Årets resultat					2 492 391
Belopp vid årets slut	6 979 917	4 467 448	10 150 132	12 518 045	2 492 391

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition	
Balanserat resultat	12 696 410
Årets resultat	2 492 391
Reservering till underhållsfond	-544 000
Ianspråktagande av underhållsfond	365 635
Summa till stämmans förfogande	**15 010 436**
Stämman har att ta ställning till:	
Balanseras i ny räkning	**15 010 436**

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

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 492 869	12 455 458
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 273 025	-7 937 176
Övriga externa kostnader	Not 3	-274 794	-274 737
Planerat underhåll		-365 635	-443 547
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-304 558	-333 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 318	-700 048
Summa rörelsekostnader		-9 918 330	-9 689 238
Rörelseresultat		**2 574 539**	**2 766 220**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	66 815	53 411
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-148 963	-176 665
Summa finansiella poster		-82 149	-123 254
Årets resultat		**2 492 391**	**2 642 967**

R.P

Rot

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	30 684 430	31 371 550
Inventarier och maskiner	Not 8	26 394	39 592
		30 710 824	31 411 142
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	708	700
		708	700
Summa anläggningstillgångar		30 711 532	31 411 842
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12 142	13 861
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 290 085	4 937 902
Placeringskonto HSB Stockholm		516 971	516 454
Övriga fordringar	Not 10	18 493	18 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	529 498	502 940
		7 367 188	5 989 650
Kortfristiga placeringar	Not 12	13 000 000	11 000 624
Kassa och bank	Not 13	15 000	15 000
Summa omsättningstillgångar		20 382 188	17 005 274
Summa tillgångar		**51 093 721**	**48 417 116**

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		6 979 917	6 979 917
Upplåtelseavgifter		4 467 448	4 467 448
Yttre underhållsfond		10 150 132	9 971 767
		21 597 497	21 419 132
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 518 045	10 053 444
Årets resultat		2 492 391	2 642 967
		15 010 436	12 696 410
Summa eget kapital		36 607 933	34 115 542
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 431 551	9 686 179
		9 431 551	9 686 179
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	254 628	254 628
Leverantörsskulder		932 748	936 009
Skatteskulder		20 304	15 640
Fond för inre underhåll		1 863 397	1 738 710
Övriga skulder	Not 16	540	16 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 982 620	1 654 307
		5 054 237	4 615 395
Summa skulder		14 485 788	14 301 574
Summa eget kapital och skulder		**51 093 721**	**48 417 116**

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 492 391	2 642 967
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	700 318	700 048
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 192 708	3 343 015
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 839	-20 942
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	438 842	37 658
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 606 712	3 359 730
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-8	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-254 628	-213 657
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-254 628	-213 657
Årets kassaflöde	**3 352 076**	**3 146 073**
Likvida medel vid årets början	**16 469 980**	**13 323 907**
Likvida medel vid årets slut	**19 822 055**	**16 469 980**

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 ianspråkstagande 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 1 337 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		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	11 570 220	11 570 220
	Hyror	968 252	979 718
	Bredband	318 000	318 000
	Övriga intäkter	95 524	67 360
	Bruttoomsättning	12 951 996	12 935 298
	Avgifts- och hyresbortfall	-174 563	-198 027
	Hyresförluster	-2 793	-41
	Avsatt till inre fond	-281 772	-281 772
		12 492 869	**12 455 458**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 660 439	1 435 471
	Reparationer	672 907	726 442
	El	1 240 010	1 164 707
	Uppvärmning	2 226 804	2 177 448
	Vatten	575 912	566 175
	Sophämtning	312 289	297 487
	Fastighetsförsäkring	152 686	142 696
	Kabel-TV och bredband	400 319	396 626
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	328 304	323 640
	Förvaltningsarvoden	667 558	669 274
	Övriga driftkostnader	35 797	37 210
		8 273 025	**7 937 176**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	6 625	6 625
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	64 214	78 161
	Administrationskostnader	60 135	107 943
	Extern revision	18 200	18 888
	Konsultkostnader	62 500	0
	Medlemsavgifter	63 120	63 120
		274 794	**274 737**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	183 500	202 200
	Revisionsarvode	10 000	10 000
	Övriga arvoden	48 000	48 000
	Löner och övriga ersättningar	1 800	1 300
	Sociala avgifter	53 433	65 221
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	134
	Övriga personalkostnader	7 625	6 875
		304 558	**333 730**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 915	1 768
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	516	516
	Ränteintäkter HSB bunden placering	63 632	49 810
	Övriga ränteintäkter	751	1 318
		66 815	**53 411**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	144 752	176 624
	Övriga räntekostnader	4 211	41
		148 963	**176 665**

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	61 121 034	61 121 034
	Anskaffningsvärde mark	1 832 350	1 832 350
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**62 953 384**	**62 953 384**
	Ingående avskrivningar	-31 581 834	-30 894 984
	Årets avskrivningar	-687 120	-686 850
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-32 268 954**	**-31 581 834**
	Utgående bokfört värde	**30 684 430**	**31 371 550**
	Taxeringsvärde		
	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
	Summa taxeringsvärde	**127 486 000**	**127 486 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	566 549	566 549
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**566 549**	**566 549**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-526 957	-513 759
	Årets avskrivningar	-13 198	-13 198
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-540 155**	**-526 957**
	Bokfört värde	**26 394**	**39 592**
Not 9	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	700	700
	Årets investeringar	8	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**708**	**700**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	18 493	18 493
		18 493	**18 493**
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	511 672	489 121
	Upplupna intäkter	17 826	13 819
		529 498	**502 940**

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

P.Y

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 12	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	3 000 000
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	10 000 000	8 000 000
	Fonus medlemskonto	0	624
		13 000 000	**11 000 624**
Not 13	**Kassa och bank**		
	Handkassa	15 000	15 000
		15 000	**15 000**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	39860	1,55%	2020-09-01	5 394 463	54 628
Stadshypotek	975380	1,37%	2019-09-30	4 291 716	200 000
				9 686 179	**254 628**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		9 431 551
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		8 413 039
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	30 127 000	30 127 000

Not 15	**Skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld	254 628	254 628
Not 16	**Övriga skulder**		
	Källskatt	540	0
	Övriga kortfristiga skulder	0	16 100
		540	**16 100**
Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	7 140	7 038
	Förutbetalda hyror och avgifter	915 792	1 004 890
	Övriga upplupna kostnader	1 059 688	642 379
		1 982 620	**1 654 307**

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

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Noter		**2018-12-31**	**2017-12-31**

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 8/4-2018

Hans Arne Johansson

Christina Majlöv

Conny Bokvist

Bengt Jonsson

Kari Lintu

Per-Olof Carlsson

Torgny Carlsson

Carina Carlsson

Vår revisionsberättelse har 2019-05-2 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alfågeln i Haninge för år 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 HSB Brf Alfågeln i Haninge för år 2018 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 2/5 2019

Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB – där möjligheterna bor