HSB BRF ALFÅGELN

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Org.nr: 716417-6930

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Org Nr: 716417-6930

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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

Upphandling av tjänster inför relining
Renovering av lekplatser
Nedtagning av skadade träd
Tätning av kabelgenomföringar i källargångar
Energideklaration

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Stammar	Relining
2021	Trapphus	Ommålning
2021-2022	Ventilation	En energieffektiviseringsåtgärd kan vara att eventuellt förnya ventilationssystemet på vindarna.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

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.
2015	Sophus	Under 2015 fick samtliga sophus plåtfasad och nya garageportar
2016	Sophus	Ommålning av tak på sophusen utfördes 2016.

Övriga väsentliga händelser

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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-22 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

Under perioden från stämman 2019-05-22 har styrelsen 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

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

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

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 21 oktober 2019.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 261 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 14 överlåtelser skett.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	756	756	756	756	756
Totala Intäkter kr/kvm	767	766	764	771	768
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	219	218	232	227	247
Belåning, kr/kvm	578	594	610	623	635
Räntekänslighet	1%	1%	1%	1%	1%
Drift och underhåll kr/kvm	506	507	487	500	476
Energikostnader kr/kvm	254	248	240	238	212

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.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

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.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	12 510	12 493	12 455	12 577	12 518
Resultat efter finansiella poster	2 143	2 492	2 643	2 415	2 564
Soliditet	73%	72%	70%	68%	67%

(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		12 510 177
Rörelsekostnader	-	10 310 890
Finansiella poster	-	56 667
Årets resultat		**2 142 620**
Planerat underhåll	+	722 285
Avskrivningar	+	700 318
Årets sparande		**3 565 223**
Årets sparande per kvm total yta		**219**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 979 917	4 467 448	10 150 132	12 518 045	2 492 391
Reservering till fond 2019			553 000	-553 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-722 285	722 285	
Balanserad i ny räkning				2 492 391	-2 492 391
Årets resultat					2 142 620
Belopp vid årets slut	6 979 917	4 467 448	9 980 847	15 179 721	2 142 620

YK

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	15 179 721
Årets resultat	2 142 620
	17 322 341

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	15 010 436
Årets resultat	2 142 620
Reservering till underhållsfond	-553 000
Ianspråktagande av underhållsfond	722 285
Summa till stämmans förfogande	**17 322 341**

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	**17 322 341**

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

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 510 177	12 492 869
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 249 945	-8 273 025
Övriga externa kostnader	Not 3	-323 636	-274 794
Planerat underhåll		-722 285	-365 635
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-314 707	-304 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 318	-700 318
Summa rörelsekostnader		-10 310 890	-9 918 330
Rörelseresultat		**2 199 287**	**2 574 539**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	77 227	66 815
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-133 894	-148 963
Summa finansiella poster		-56 667	-82 149
Årets resultat		**2 142 620**	**2 492 391**

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	29 997 310	30 684 430
Inventarier och maskiner	Not 8	13 196	26 394
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 072 072	0
		31 082 579	30 710 824
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	708
		500	708
Summa anläggningstillgångar		31 083 079	30 711 532
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		17 203	12 142
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 162 814	6 290 085
Placeringskonto HSB Stockholm		517 487	516 971
Övriga fordringar	Not 11	18 484	18 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	491 139	529 498
		6 207 128	7 367 188
Kortfristiga placeringar	Not 13	16 000 000	13 000 000
Kassa och bank	Not 14	15 000	15 000
Summa omsättningstillgångar		22 222 128	20 382 188
Summa tillgångar		**53 305 206**	**51 093 721**

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
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		9 980 847	10 150 132
		21 428 212	21 597 497
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 179 721	12 518 045
Årets resultat		2 142 620	2 492 391
		17 322 341	15 010 436
Summa eget kapital		38 750 553	36 607 933
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 176 923	9 431 551
		9 176 923	9 431 551
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	254 628	254 628
Leverantörsskulder		856 941	932 748
Skatteskulder		30 416	20 304
Fond för inre underhåll		1 989 558	1 863 397
Övriga skulder	Not 17	0	540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 246 188	1 982 620
		5 377 730	5 054 237
Summa skulder		14 554 653	14 485 788
Summa eget kapital och skulder		**53 305 206**	**51 093 721**

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 142 620	2 492 391
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	700 318	700 318
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 842 938	3 192 708
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	33 307	-24 839
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	323 494	438 842
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 199 738	3 606 712
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 072 072	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	208	-8
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 071 864	-8
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-254 628	-254 628
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-254 628	-254 628
Årets kassaflöde	**1 873 246**	**3 352 076**
Likvida medel vid årets början	**19 822 055**	**16 469 980**
Likvida medel vid årets slut	**21 695 302**	**19 822 055**

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 1,13 % 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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	11 570 220	11 570 220
	Hyror	970 894	968 252
	Bredband	318 000	318 000
	Övriga intäkter	102 019	95 524
	Bruttoomsättning	12 961 133	12 951 996
	Avgifts- och hyresbortfall	-169 185	-174 563
	Hyresförluster	0	-2 793
	Avsatt till inre fond	-281 772	-281 772
		12 510 177	**12 492 869**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 508 939	1 660 439
	Reparationer	624 055	672 907
	El	1 273 062	1 240 010
	Uppvärmning	2 213 644	2 226 804
	Vatten	647 641	575 912
	Sophämtning	337 332	312 289
	Fastighetsförsäkring	167 955	152 686
	Kabel-TV och bredband	395 121	400 319
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	341 914	328 304
	Förvaltningsarvoden	698 544	667 558
	Övriga driftkostnader	41 737	35 797
		8 249 945	**8 273 025**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	6 950	6 625
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	55 079	64 214
	Administrationskostnader	83 012	60 135
	Extern revision	18 600	18 200
	Konsultkostnader	96 875	62 500
	Medlemsavgifter	63 120	63 120
		323 636	**274 794**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	181 000	183 500
	Revisionsarvode	10 000	10 000
	Övriga arvoden	50 000	48 000
	Löner och övriga ersättningar	0	1 800
	Sociala avgifter	56 747	53 433
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	Övriga personalkostnader	16 760	7 625
		314 707	**304 558**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 244	1 915
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	517	516
	Ränteintäkter HSB bunden placering	73 708	63 632
	Övriga ränteintäkter	758	751
		77 227	**66 815**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	133 885	144 752
	Övriga räntekostnader	9	4 211
		133 894	**148 963**

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Noter		2019-12-31	2018-12-31
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**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-32 268 954	-31 581 834
	Årets avskrivningar	-687 120	-687 120
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-32 956 074**	**-32 268 954**
	Utgående bokfört värde	**29 997 310**	**30 684 430**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 000 000	89 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 955 000	2 465 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 044 000	2 021 000
	Summa taxeringsvärde	**164 999 000**	**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	-540 155	-526 957
	Årets avskrivningar	-13 198	-13 198
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-553 353**	**-540 155**
	Bokfört värde	**13 196**	**26 394**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Årets investeringar: projekt " Relining"	1 072 072	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 072 072**	**0**
Not 10	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Fonus	0	208
	HSB Stockholm	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**708**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	18 484	18 493
		18 484	**18 493**

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	470 605	511 672
	Upplupna intäkter	20 534	17 826
		491 139	**529 498**

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

Not 13	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	3 000 000
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	13 000 000	10 000 000
		16 000 000	**13 000 000**
Not 14	**Kassa och bank**		
	Handkassa	15 000	15 000
		15 000	**15 000**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	211919	0,70%	2022-09-30	4 091 716	200 000
Stadshypotek	39860	1,55%	2020-09-01	5 339 835	54 628
				9 431 551	**254 628**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		9 176 923
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		8 158 411
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	30 127 000	30 127 000

Not 16	**Skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld	254 628	254 628
Not 17	**Övriga skulder**		
	Källskatt	0	540
		0	**540**
Not 18	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	6 897	7 140
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 007 182	915 792
	Övriga upplupna kostnader	1 232 109	1 059 688
		2 246 188	**1 982 620**

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		2019-12-31	2018-12-31
Not 19	**Väsentliga händelser efter årets slut**		

Inga väsentliga handelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 4/5 - 20

Hans Arne Johansson

Christina Majlöv

Conny Bokvist

Bengt Jonsson

Kari Lintu

Per-Olof Carlsson

Torgny Carlsson

Carina Carlsson

Vår revisionsberättelse har 2020-05-11 lämnats beträffande denna årsredovisning

PER-OLOF TREWE
Av föreningen vald revisor

Daniel Yousif
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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

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 Riksforbunds ansvar och Den foreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksforbund 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Alfågeln 226 i Haninge för räkenskapsåret 2019 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 11 / 5 2020

Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Olof Trelje
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN
Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN
Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN
Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK
Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT
En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN
En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

HSB – där möjligheterna bor