



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Alfågeln 226 i Haninge

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, driftkostnader 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 Stockhoms 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.



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse föreningsstämma

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: 2026-05-21

Tid: 19:00

Plats: Föreningslokalen/ Vendelsömalmsvägen 189 n.b.

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen. Inga anmälda ärenden.
25. föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Enligt HSB normalstadgar 2023

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 716417-6930 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderby Huvudgård 4:2	1967-01-01	1967 och 1968

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
234	p-platser	0
10	lokaler (hyresrätt)	539
38	förråd	425
212	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 294
11	garageplatser	165
Totalt 505 objekt		16 423

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 1 rok, 69 st 2 rok, 60 st 3 rok, 39 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Toivanen	Ordförande	2020-06-12	
Christina Majlöv	Ledamot	2012-05-29	2025-05-15
Thomas Broberg	Ledamot	2020-06-12	
Carina Carlsson	Ledamot	2020-02-11	
Per-Olof Carlsson	Ledamot	2002-05-16	
Kari Lintu	Ledamot	2015-06-03	
Marie Wahlén	Ledamot	2024-03-02	
Tobias Ferm	Ledamot	2022-05-14	
Johanna Törnqvist	Suppleant	2022-05-14	
Olof Brogeby	Suppleant	2024-02-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Toivanen, Thomas Broberg, Carina Carlsson, Tobias Ferm, Johanna Törnqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carina Carlsson, Per-Olof Carlsson, Thomas Broberg och Mikael Toivanen.

Revisorer har varit: Per-Olof Trelje vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Jens Milgunoff och Christina Majlöv, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.
- Årsavgifterna för lägenheter höjdes med 3% från och med 2025-01-01. Styrelsen har tagit beslut att höja årsavgifterna för lägenheter, p-platser, förråd/lokaler och MC-/mopedgarage från och med 2026-01-01 med 3%.
- Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
- Föreningen har en aktuell investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.
- Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
- Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning/underhållssyn utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 5 maj 2025.
- Edsvikens EL AB genomförde en elsäkerhetsbesiktning den 14 oktober 2025.
- Påbörjat energieffektiviseringsåtgärder genom att anlita Stockholm Cooling AB till att förnya ventilationssystemet.
- MSB har besiktigat skyddsrummen.

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Förlängt tre lån på totalt ca 18 Mkr hos Stadshypotek/Handelsbanken. STIBOR 3 mån, bundna 1 år samt 250 000 kr i årlig amortering för två lån och 200 000 kr i årlig amortering för ett lån.
- Löst in en bunden placeringen å 3 Mkr för att kunna finansiera ventilationsprojektet.

- Höjt avgiften till 400 kr för caféet från och med 2025-06-01.
- Bytt portkoder och förlängt tiden att låsa upp portarna med portkod till kl. 22:00.
- Genomfört radonmätning.
- Monterat galler som fallskydd i trapphus vid vindsuppstigningar.
- Styrelsen har beslutat att tillåta elektrisk golvvärme i badrum.

Tidigare genomfört underhåll:

- 2023 - Stampsolning.
- 2023 - Genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- 2023 - Fasadvätt.
- 2023 - Pensling av väggbrunnar.
- 2022 - Genomfört dräneringsprojekt av de fastigheters grunder som inte tidigare åtgärdats.
- 2022 - Renoverat skyddsrum.
- 2022 - Ommålning av källargångar.
- 2021 - Buskar längs med fasader togs bort. Betongplattor ersattes med singel.
- 2021 - Ommålning av trapphus.
- 2021 - Ny belysningsarmatur med rörelsedetektor i trapphus.
- 2020 - Relining av avloppsstammar.
- 2017 - Spolning av stammarna.
- 2016 - Ommålning av tak på sophusen utfördes.
- 2015 - Samtliga sophus fick plåtfasad och nya garageportar.
- 2013 - Byte av undercentraler.
- 2012 - Nya tak på samtliga hus.
- 2008 - Genomfört dräneringsprojekt av vissa fastigheters grunder samt omledning av dagvatten och takavlopp.
- 2006 - Renovering av fastigheternas ventilationssystem.
- 2002 - Ommålning av fasader slutfördes.

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 269 och under året har det tillkommit 21 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 269.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	116	101	143	205	203
Skuldsättning, kr/kvm	1 027	1 109	1 148	1 146	548
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 103	1 148	1 188	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	1
Energikostnad, kr/kvm	347	335	289	274	278
Årsavgifter, kr/kvm	864	834	795	772	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	872	878	837	807	814
Nettoomsättning, tkr	14 049	13 657	13 258	12 856	12 583
Resultat efter finansiella poster, tkr	-765	-1 671	-3 129	-952	1 511
Soliditet, %	61	61	62	63	75

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnaderna, vilket inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet är positivt med 1 037 645 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 116 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 3% fr o m 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 979 917	0	0	6 979 917
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 467 448	0	0	4 467 448
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 924 224	0	496 249	11 420 474
S:a bundet eget kapital, kr	22 371 589	0	496 249	22 867 839
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 269 254	-1 670 973	-496 249	13 102 032
Årets resultat, kr	-1 670 973	1 670 973	-765 218	-765 218
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 598 281	0	-1 261 467	12 336 814
S:a eget kapital, kr	35 969 870	0	-765 218	35 204 653

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 020 000 kr samt ianspråktagande skett med 523 751 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	13 598 281
Årets resultat, kr	-765 218
Reservation till underhållsfond, kr	-1 020 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	523 751
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 336 814

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 336 814

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 048 707	13 657 494
Övriga rörelseintäkter	Not 3	278 438	249 560
Summa Rörelseintäkter		14 327 145	13 907 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 904 113	-12 226 764
Övriga externa kostnader	Not 5	-435 455	-432 646
Personalkostnader	Not 6	-471 989	-460 242
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 802 759	-1 793 647
Summa Rörelsekostnader		-14 614 316	-14 913 300
Rörelseresultat		-287 171	-1 006 246
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	45 773	111 920
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-523 820	-776 647
Summa Finansiella poster		-478 047	-664 727
Resultat efter finansiella poster		-765 218	-1 670 973
Resultat före skatt		-765 218	-1 670 973
Årets resultat		-765 218	-1 670 973

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	48 844 675	50 539 704
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	81 643	98 248
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	5 256 250	91 125
Summa Materiella anläggningstillgångar		54 182 568	50 729 077

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

54 183 068 50 729 577

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 633	5 814
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 529 783	4 560 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	675 536	666 703
Summa Kortfristiga fordringar		3 220 952	5 232 944

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	3 000 000

Summa Omsättningstillgångar

3 220 952 8 232 944

Summa Tillgångar

57 404 020 58 962 521

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	11 447 365	11 447 365
Fond för yttre underhåll	11 420 474	10 924 225
Summa Bundet eget kapital	22 867 839	22 371 590

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 102 032	15 269 254
Årets resultat	-765 218	-1 670 973
Summa Fritt eget kapital	12 336 814	13 598 281

Summa Eget kapital

35 204 653 35 969 871

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 864 196	17 564 106
Leverantörsskulder		811 123	1 166 428
Skatteskulder		45 896	20 108
Övriga kortfristiga skulder		2 390 576	2 364 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 087 576	1 877 419
Summa Kortfristiga skulder		22 199 367	22 992 650

Summa Skulder

22 199 367 22 992 650

Summa Eget kapital och skulder

57 404 020 58 962 521

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-287 171	-1 006 246
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 802 759	1 793 647
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 802 759	1 793 647
Erhållen ränta	63 919	113 024
Erlagd ränta	-541 862	-807 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 037 645	93 189
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-37 551	-263 900
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-75 331	315 343
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-112 882	51 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	924 763	144 633
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 256 250	-91 125
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 256 250	-91 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-699 910	-612 590
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-699 910	-612 590
Årets kassaflöde	-5 031 398	-559 082
Likvida medel vid årets början	7 517 677	8 076 759
Likvida medel vid årets slut	2 486 280	7 517 677

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	18 282 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 896 172	12 520 716
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	318 000	238 500
	Hyror lokaler	304 676	302 314
	Hyror garage och parkeringsplatser	546 966	525 764
	Hyror förbrukningsbaserad	20 354	17 244
	Hyror informationsöverföring	0	79 500
	Hyror övrigt	130 128	128 111
	Övriga primära intäkter	135 407	145 021
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 351 703	13 957 170
	Hysesbortfall	-21 224	-17 904
	Avsatt till inre fond	-281 772	-281 772
	<i>Summa</i>	-302 996	-299 676
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 048 707	13 657 494

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	278 438	235 170
	Övriga sekundära intäkter	0	14 390
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	278 438	249 560

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 719 489	-1 931 777
	Snö och halk-bekämpning	-375 246	-437 076
	Reparationer	-1 272 362	-793 157
	Planerat underhåll	-523 751	-1 473 098
	Försäkringsskador	-625 113	-672 983
	El	-1 724 977	-1 613 650
	Uppvärmning	-2 473 369	-2 421 784
	Vatten	-1 501 089	-1 272 839
	Sophämtning	-536 904	-531 644
	Fastighetsförsäkring	-331 058	-294 695
	Kabel-TV och bredband	-402 399	-399 444
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-401 768	-375 980
	Övriga driftkostnader	-16 589	-8 637
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 904 113	-12 226 764
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-45 783	-46 110
	Administrationskostnader	-81 101	-111 086
	Extern revision	-25 625	-24 125
	Medlemsavgifter	-66 240	-66 240
	Föreningsverksamhet	-32 602	-26 014
	Övriga förvaltningskostnader	-184 104	-159 071
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-435 455	-432 646
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-374 000	-356 000
	Sociala avgifter	-87 989	-84 667
	Övriga personalkostnader	0	-9 575
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-471 989	-460 242

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 622	1 919
	Ränteintäkter placeringar	40 938	105 646
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 214	4 355
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	45 773	111 920
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-493 820	-776 573
	Övriga räntekostnader	-30 000	-74
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-523 820	-776 647

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 852 345	86 852 345
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 832 350	1 832 350
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 903 554	1 903 554
	Årets investeringar	91 125	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	90 679 374	90 588 249
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-40 048 545	-38 271 503
	Årets avskrivningar	-1 786 154	-1 777 042
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-41 834 699	-40 048 545
	<i>Utgående redovisat värde</i>	48 844 675	50 539 704
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	164 000 000	143 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 692 000	2 106 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	936 000	936 000
	<i>Summa</i>	232 628 000	207 042 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 627 000	30 127 000
	Varav i eget förvar	-3 500 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 127 000	30 127 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	732 602	732 602
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	732 602	732 602
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-634 354	-617 749
	Årets avskrivningar	-16 605	-16 605
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-650 959	-634 354
	<i>Utgående redovisat värde</i>	81 643	98 248

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	91 125	0
	Årets investeringar	5 256 250	91 125
	Omklassificering till byggnad	-91 125	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	5 256 250	91 125
	Årets investering avser ventilationsprojektet.		
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 486 280	4 517 677
	Övriga fordringar	43 503	42 750
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 529 783	4 560 427
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	18 146
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	675 536	648 557
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	675 536	666 703
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	3 000 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,56%	2026-09-30	2 829 216	250 000
Stadshypotek AB	2,51%	2026-11-03	9 350 000	250 000
Stadshypotek AB	2,47%	2026-09-02	4 684 980	200 000
			16 864 196	700 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	16 864 196
Kortfristig del	16 864 196

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 219 715	1 171 432
Upplupna räntekostnader	48 393	66 435
Övriga upplupna kostnader	819 468	639 552
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 087 576	1 877 419

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-03-19.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge
Org.nr 716417-6930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninges finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisions sed 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Olof Trelje

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Toivanen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 19:08:25



Tobias Ferm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 17:20:43



Per-Olof Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:27:00



Marie Wahlén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 07:08:04



Kari Lintu

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 20:45:05



Thomas Broberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 19:21:45



Carina Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:24:09



Per olof Trelje

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 10:45:54



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:10:49



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per olof Trelje

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 10:40:31



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:09:22





Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.



Valberedningens förslag:

Mikael Toivonen, omval 2 år, ledamot

Thomas Broberg, omval 2 år, ledamot

Carina Carlsson, omval 2 år, ledamot

Johanna Törnqvist, nyval 2 år, ledamot

Tobias Ferm, nyval 1 år, suppleant

Revisor sökes.

Mvh

Jens Milgunoff

Ordf. Valberedningen