



2021
Årsredovisning

BRF Albatrossen



Kallelse till årsstämma

Myndigheterna har beslutat att även under 2022 gäller den tillfälliga lagen om möjligheten att hålla digitala stämmor med poströstning.

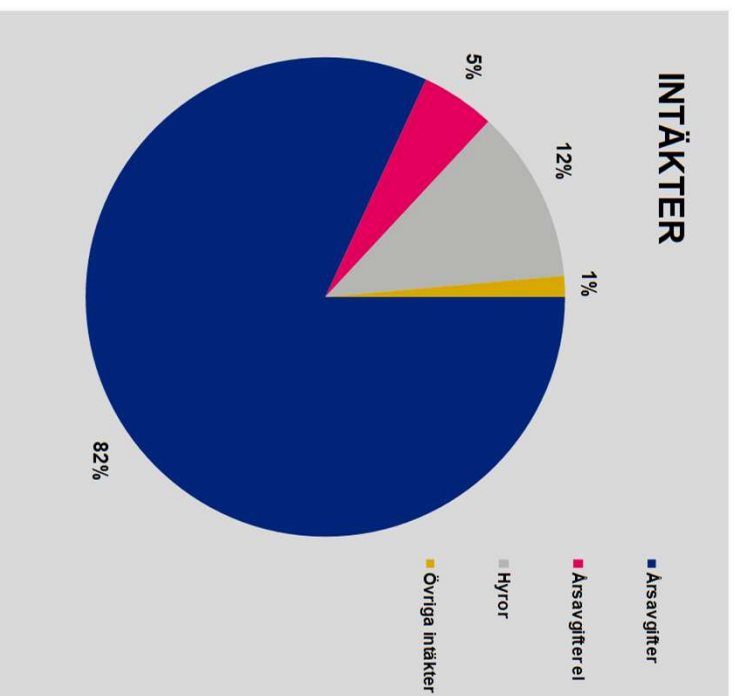
Styrelsens initiala planering var att hålla en digital stämma, men eftersom pandemin klingat av och att det är bättre att kunna träffas fysiskt – så har styrelsen omprövat och i stället beslutat att hålla en fysisk stämma.

Dag och tid - Tisdagen den 31 maj 2022, klockan 19.00

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоорdförande
3. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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 ledamöter
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
25. föreningsstämmans avslutande

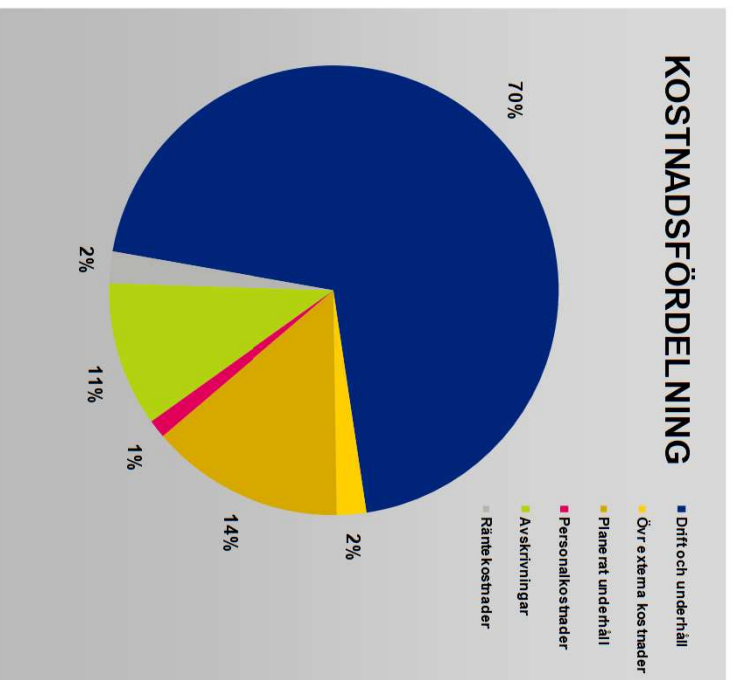
INTÄKTER



Intäkter	2021	2020
Årsavgifter	20 083 584	19 689 756
Årsavgifter el	1 229 684	1 216 127
Hyror	2 862 344	2 937 142
Övriga intäkter	344 671	375 350
Totalt	24 520 283	24 218 375

Bortfall	2021	2020
Avgifts/hyresbortfall	-196 479	-142 948
Hyresförluster	-355	-12 273
Totalt	-196 834	-155 221
Nettoomsättning	24 323 449	24 063 154

KOSTNADSFÖRDELNING



	2021	2020
Drift och underhåll	14 618 184	14 114 714
Övr externa kostnader	443 201	330 316
Planerat underhåll	2 931 048	2 385 814
Personalkostnader	276 641	265 854
Avskrivningar	2 180 180	2 184 638
Räntekostnader	474 483	534 044
Totalt	20 923 736	19 815 380



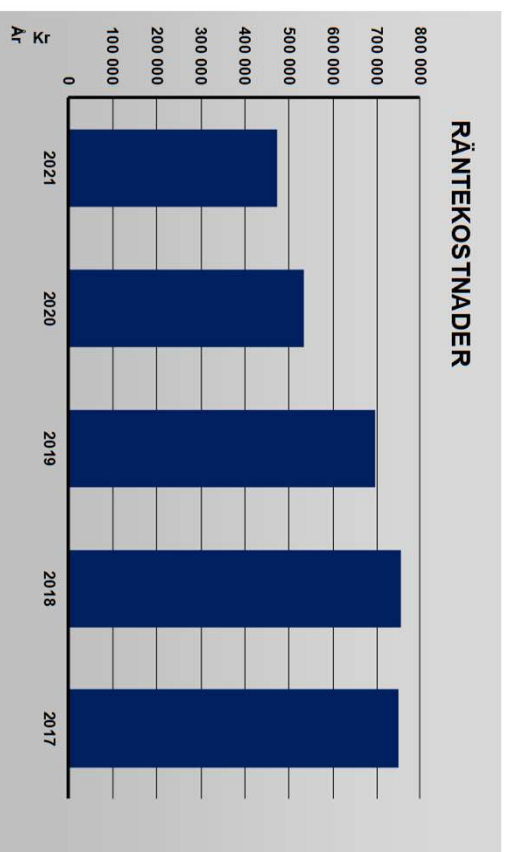
PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

	2021	2020
Arvode styrelse	222 600	213 591
Revisionsarvode	5 000	0
Övriga arvoden	0	10 000
Sociala avgifter	40 736	42 263
Övriga personalkostnader	8 305	0
Summa personalkostnader och arvoden	276 641	265 854

LÅN

Långivare	Saldo	Räntenädr.	Ränta	Amortering
Nordea	16 900 000	2022-06-15	0,39%	1 500 000
Nordea	8 300 000	2023-03-03	0,72%	400 000
SBAB	8 000 000	2022-06-13	1,98%	0
SBAB	8 000 000	2025-06-12	2,36%	0
	41 200 000			1 900 000

RÄNTEKOSTNADER



Lån per kvadratmeter total yta

1 305 kr/kvm



Låg	< 3 000 kr/kvm
Normal	3 000-8 000 kr/kvm
Hög	8 000 -15 000 kr/kvm
Väldigt hög	> 15 000 kr/kvm

Räntekänslighet

2

Föreningens
räntekänslighet visar hur
mycket risk som finns
inbyggt i föreningens lån.

Låg	<5
Normal	5-9
Hög	9-15
Väldigt hög	>15



Föreningens sparande

Årets resultat	3 406 455
Avskrivningar	2 180 180
Planerat underhåll	2 931 048
Årets sparande	8 517 683
Årets sparande per kvm	270

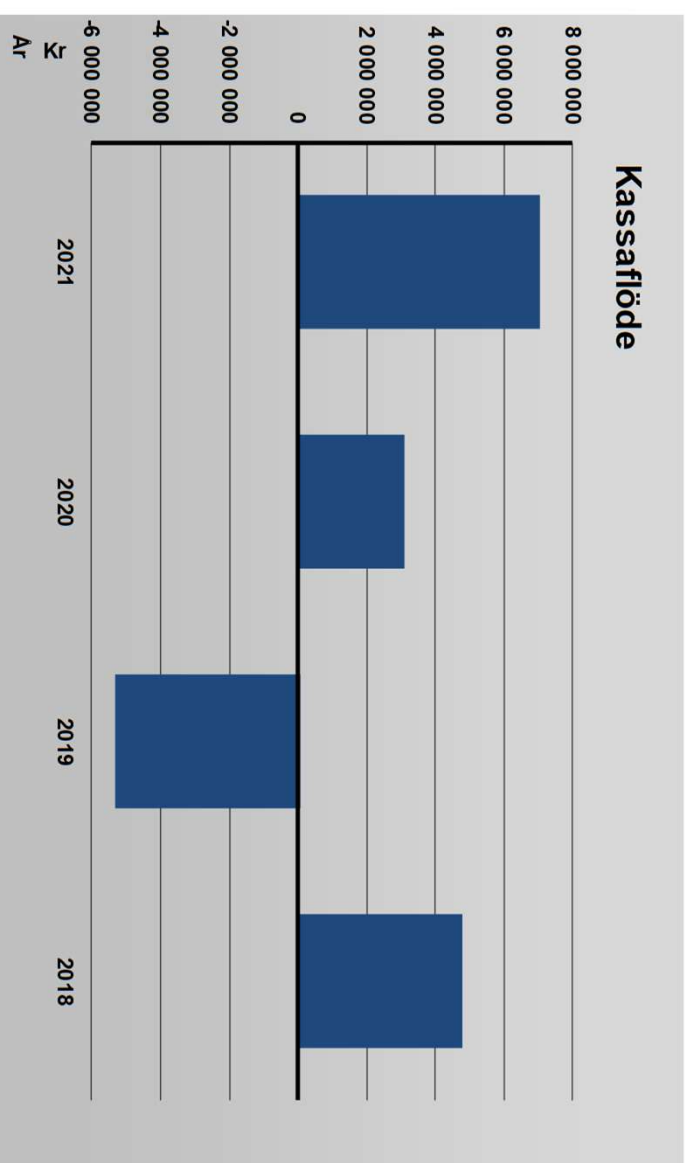
Hur mycket sparar
föreningen för framtida
underhåll och
investeringar?

Högt
Måttligt till högt
Lågt till måttligt
Lågt

301 > kr/kvm
201-300 kr/kvm
121-200 kr/kvm
<120 kr/kvm



UTVECKLING KASSAFLÖDE





Org Nr: 712400-0014

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Org.nr: 712400-0014

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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 fastigheterna Söderby Huvudgård 2:36 (Albatrossvägen 62-118); Söderby Huvudgård 2:37 (Albatrossvägen 2-60); S4 (Parkeringsytor mm) i Haninge kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	385	29 950
Lokaler	135	1 615
Parkeringar och garageplatser	468	0

Föreningens fastighet är byggd år 1969. Värdeår 1968.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår inte bostadsrättstillägg men styrelseansvarsförsäkring ingår.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 2%.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Byte av låsen i samtliga källardörrar Gård 2 till ILoq digitala lås
Byta samtliga innerdörrar i källarna på Gård 2
LED armaturer och jordfelsbrytare i samtliga tvättstugor
Oljeavskiljare till spolplattan
Tvättstugedörrarna – låsas med digital lås från QT-systems

Pågående eller framtida underhåll

I december 2021 påbörjades bytet av samtliga fönster inom föreningen.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01. Vid stämman deltog 41 medlemmar.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-06-01 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lena Ekman Ribbing	Ledamot & Ordförande
Knut Sundqvist	Ledamot & Vice ordförande
Mia Cabral	Ledamot & sekreterare
Bo Thollander	Ledamot
Ronén Björquist	Suppleant
Janet Östlin	Suppleant

Under perioden från stämman 2021-06-01 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lena Ekman Ribbing	Ledamot & Ordförande
Knut Sundqvist	Ledamot & Vice ordförande
Mia Cabral	Ledamot & sekreterare
Ronén Björquist	Ledamot
Janet Östlin	Suppleant

Under perioden från 2021-11-01 till 2021-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lena Ekman Ribbing	Ledamot & Ordförande
Knut Sundqvist	Ledamot & Vice ordförande
Mia Cabral	Ledamot & sekreterare
Ronén Björquist	Ledamot
Isabelle Henryson	Ledamot & HSB representant
Janet Östlin	Suppleant

I tur att avgå är ledamöterna Mia Cabral och Knut Sundqvist samt suppleanten Janet Östlin.

Ledamoten Ronén Björquist avgick from 2022-01-15 i förtid pga flytt från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 10 stycken protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lena Ekman Ribbing, Knut Sundqvist & Mia Cabral. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lena Synnergren Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Knut Sundqvist.

Valberedning

Valberedningen består av Johny Ribbing samt Jakob Sundberg, där Johny är sammankallande.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

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 2021-10-09 samt 2021-10-10. Markbesiktning genomfördes 2021-05-08.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 497 (490) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 35 (41) 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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	270	280	249	278	242
Skuldsättning, kr/kvm	1 305	1 059	1 154	1 414	1 452
Räntekänslighet, %	2%	2%	2%	2%	2%
Energikostnad, kr/kvm	200	161	173	172	171
Driftskostnad, kr/kvm*	447	428	420	418	408
Årsavgifter, kr/kvm	671	657	657	644	631
Totala intäkter, kr/kvm*	732	724	692	720	674

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	24 323	24 063	23 399	24 186	22 598
Resultat efter finansiella poster i tkr	3 406	4 252	1 131	3 600	455
Soliditet %	54%	57%	53%	47%	45%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Förklaring av nyckeltal

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 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 bostadsrätts 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.

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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 bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		24 323 449
Rörelsekostnader	-	20 449 253
Finansiella poster	-	467 740
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		3 406 455
Planerat underhåll	+	2 931 048
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 180 180
Årets sparande		8 517 683
Årets sparande per kvm total yta		270

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 525 256	11 525 744	3 550 997	26 917 987	4 252 014
Reservering till fond 2021			1 738 000	-1 738 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-2 931 048	2 931 048	
Balanserad i ny räkning				4 252 014	-4 252 014
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					3 406 455
Belopp vid årets slut	3 525 256	11 525 744	2 357 949	32 363 049	3 406 455

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	31 170 001
Årets resultat	3 406 455
Reservering till underhållsfond	-1 738 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 931 048
Summa till stämmans förfogande	35 769 505

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	35 769 505
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	24 323 449	24 063 154
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-14 618 184	-14 114 714
Övriga externa kostnader	Not 3	-443 201	-330 316
Planerat underhåll		-2 931 048	-2 385 814
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-276 641	-265 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 180 180	-2 184 638
Summa rörelsekostnader		<u>-20 449 253</u>	<u>-19 281 336</u>
Rörelseresultat		3 874 196	4 781 818
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 743	4 240
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-474 483	-534 044
Summa finansiella poster		<u>-467 740</u>	<u>-529 804</u>
Årets resultat		3 406 455	4 252 014

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 73 650 066 75 701 690

Inventarier och maskiner

Not 8 207 632 336 187

Pågående nyanläggningar

Not 9 7 701 552 0

81 559 249 76 037 877*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 708 708

708 708

Summa anläggningstillgångar

81 559 957 76 038 585**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

26 599 7 539

Avräkningskonto HSB Stockholm

17 140 987 10 083 635

Placeringskonto HSB Stockholm

357 357

Övriga fordringar

Not 11 21 296 21 352

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 454 854 643 740

17 644 093 10 756 623

Summa omsättningstillgångar

17 644 093 10 756 623**Summa tillgångar****99 204 051****86 795 208**

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

3 525 256

3 525 256

Upplåtelseavgifter

11 525 744

11 525 744

Yttre underhållsfond

2 357 949

3 550 997

17 408 94918 601 997*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

32 363 049

26 917 987

Årets resultat

3 406 455

4 252 014

35 769 50531 170 001

Summa eget kapital

53 178 45449 771 999**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

15 900 00016 000 000

15 900 000

16 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

25 300 000

17 400 000

Leverantörsskulder

2 145 612

894 659

Skatteskulder

59 271

62 527

Övriga skulder

Not 15

64 236

50 931

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

2 556 4772 615 092

30 125 597

21 023 209

Summa skulder

46 025 597

37 023 209

Summa eget kapital och skulder**99 204 051****86 795 208**

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 406 455	4 252 014
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 180 180	2 184 638
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 586 635</u>	<u>6 436 652</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	169 882	3 284
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 202 388</u>	<u>-362 666</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 958 904</u>	<u>6 077 269</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-7 701 552</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-7 701 552</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>7 800 000</u>	<u>-2 999 460</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>7 800 000</u>	<u>-2 999 460</u>
Årets kassaflöde	7 057 352	3 077 809
Likvida medel vid årets början	10 083 992	7 006 182
Likvida medel vid årets slut	17 141 344	10 083 992

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



HSB Bostadsrättsförening Albatrossen 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.

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 1,63 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 459 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 20,6 % 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 19 344 060 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	20 083 584	19 689 756
Individuell mätning el	1 229 684	1 216 127
Hyror	2 862 344	2 937 142
Övriga intäkter	344 671	375 350
Bruttoomsättning	<u>24 520 283</u>	<u>24 218 375</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-196 479	-142 948
Hyresförluster	-355	-12 273
	24 323 449	24 063 154
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 159 571	2 750 823
Reparationer	1 115 994	1 377 076
El	2 263 590	1 687 777
Uppvärmning	3 649 304	3 253 179
Vatten	1 629 772	1 358 725
Sophämtning	792 548	781 087
Fastighetsförsäkring	307 382	298 961
Kabel-TV och bredband	97 368	151 193
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	770 025	758 475
Förvaltningsarvoden	1 791 286	1 660 513
Övriga driftkostnader	41 344	36 907
	14 618 184	14 114 714
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	165 915	70 711
Administrationskostnader	117 798	120 255
Extern revision	31 500	31 250
Medlemsavgifter	127 988	108 100
	443 201	330 316
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	222 600	213 591
Revisionsarvode	5 000	0
Övriga arvoden	0	10 000
Sociala avgifter	40 736	42 263
Övriga personalkostnader	8 305	0
	276 641	265 854
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 770	3 531
Övriga ränteintäkter	972	709
	6 743	4 240
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	473 907	532 984
Övriga räntekostnader	576	1 060
	474 483	534 044

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	126 095 128	126 095 128
Anskaffningsvärde mark	3 613 200	3 613 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 708 328	129 708 328
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-54 006 638	-51 955 014
Årets avskrivningar	-2 051 624	-2 051 624
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 058 262	-54 006 638
Utgående bokfört värde	73 650 066	75 701 690
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	232 000 000	232 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 741 000	8 741 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	12 090 000	12 090 000
Summa taxeringsvärde	333 831 000	333 831 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 206 943	1 206 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 206 943	1 206 943
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-870 756	-737 742
Årets avskrivningar	-128 556	-133 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-999 311	-870 756
Bokfört värde	207 632	336 187
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	7 701 552	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 701 552	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	708	708
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	708	708
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	21 296	21 352
	21 296	21 352

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge****Noter** **2021-12-31** **2020-12-31****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	454 854	643 740
	454 854	643 740

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

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758248618	0,39%	2022-12-15	16 900 000	1 500 000
Nordea	39798269489	0,72%	2023-03-03	8 300 000	400 000
SBAB	25696247	1,98%	2022-06-13	8 000 000	0
SBAB	25696255	2,36%	2025-06-12	8 000 000	0
				41 200 000	1 900 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 31 700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 15 900 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 61 000 000 61 000 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	25 300 000	17 400 000
	25 300 000	17 400 000
Varav amortering	1 900 000	800 000

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	-150	0
Momsskuld	36 220	26 494
Källskatt	6 480	3 000
Övriga kortfristiga skulder	21 686	21 437
	64 236	50 931

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	7 707	12 318
Förutbetalda hyror och avgifter	2 081 612	1 952 144
Övriga upplupna kostnader	467 158	650 630
	2 556 477	2 615 092

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



HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Noter **2021-12-31** **2020-12-31**

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Isabelle Henryson

.....
Knut Sundqvist

.....
Lena Ekman

.....
Mia Cabral

.....
Ronén Björkqvist

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor





Document history

COMPLETED BY ALL:
10.05.2022 21:19

SENT BY OWNER:
Jan Johnsson · 06.05.2022 15:14

DOCUMENT ID:
Hk4Eyof89

ENVELOPE ID:
rJe7EKsML5-Hk4Eyof89

DOCUMENT NAME:
bokslut212137.pdf
15 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Revisionsberättelse.pdf
Uttalande.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA EKMAN RIBBING lekman58@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2022 16:07 06.05.2022 16:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/01/1958) IP: 84.216.50.47
2. MIA CABRAL mia.k.cabral@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2022 17:13 06.05.2022 17:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/06/1945) IP: 84.216.50.217
3. KNUT SUNDKVIST knut.sundqvist@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2022 17:18 06.05.2022 17:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/06/1950) IP: 84.216.50.52
4. ISABELLE HENRYSON isabelle.henryson@hsb.se	Signed Authenticated	06.05.2022 17:24 06.05.2022 17:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/07/1989) IP: 185.183.146.238
5. Lena Synnergren lenasynnergren@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2022 17:46 06.05.2022 17:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/05/1966) IP: 84.216.128.76
6. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	10.05.2022 21:19 10.05.2022 19:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/05/1986) IP: 185.183.146.41

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Albatrossen i Haninge, org.nr. 712400-0014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Albatrossen i Haninge för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisorerans 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.

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. Risker 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 Albatrossen i Haninge för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Synnergren
Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i HSB Brf Albatrossen i Haninge.

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Albatrossen i Haninge för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2021. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisions sed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefria bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm

HSB Brf Albatrossen i Haninge

Digitalt signerad av

Styrelsens ordförande

Denna info finns på hemsidan under fliken På gång i föreningen

Som en del av styrelsens och förvaltningens information till medlemmarna så finner du under denna flik en del av de aktuella projekt och arbeten som föreningen både planerar för och håller på med just nu

Vi byter parkeringsbolag from 1 juni-22 till Parking Partner.

Manualen för hur man använder parkerings-appen Phone Park finns längst ner på hemsidan vid fliken På gång i föreningen

Anledningen till detta byte är att det är arbetskrävande och därmed kostsamt för föreningen att ha en pappershantering av hyreskontrakten.

Fördelarna för medlemmen är framför allt att man kan byta parkeringsplats när som helst, och även fördelen att det inte finns någon uppsägningstid på kontrakten samt att det finns en köhantering i nya systemet

Man lägger själv enkelt in sitt betalkort och registreringsnummer i Phone Park appen, och där kan man även ställa sig i kö för parkering. Alla medlemmar får ett unikt ID som skall användas i appen.

En annan fördel är att det är många andra boenden runt omkring Albatrossen som utnyttjar föreningens gästparkering som sin boendeparkering - detta stoppas med nya digitala systemet.

Fördelarna både för medlemmen och förvaltningen är att det blir mycket enklare att ge ut tillfälliga parkeringstillstånd nu med elektronisk hantering, när en medlem tex skall flytta in eller ut.

En annan fördel med ett digitalt system är att det kopplar upp sig via Skatteverket så att det blir enklare framöver att se så att våra medlemmar är mantalsskrivna på rätt adress, vilket är ett lagkrav att vara.

Sedan så förekommer det tyvärr också en hel del fusk med parkeringarna som åtgärdas med det nya systemet.

Medlemmar lånar ut sin parkering, man hyr ut den olovligt i 2:a hand, man tar ett kontrakt för en annan medlem som har för många parkeringar, etc, etc

Blankett för autogiro finns också längst ner på hemsidan vid fliken På gång i föreningen

Kontaktperson på Parking Partner är Helene Malmlöf

Tel: 08-122 120 53 - Mail: helene.malmlof@parkingpartner.se
