



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Alfågelns 226 i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 716417-6930 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2018-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	lokaler (hyresrätt)	994
212	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15295
11	garageplatser	0
231	p-platser	0
Totalt 501 objekt		16289

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	
Bengt Jonsson	Ledamot	2011-06-08	2022-05-14
Conny Bokvist	Ledamot	2016-05-13	
Christina Majlöv	Ledamot	2012-05-29	
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	
Tobias Ferm	Ledamot	2022-05-14	
Tobias Ferm	Suppleant	2020-06-12	2022-05-14
Eva Lundholm	Suppleant	2013-05-29	
Johanna Törnqvist	Suppleant	2022-05-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Olof Carlsson, Christina Majlöv, Kari Lintu och Eva Lundholm (Suppleant).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Carina Carlsson, Per-Olof Carlsson, Kari Lintu, Mikael Toivanen.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Per olof Trelje vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Jens Milgunoff (ordförande) och Torgny Carlsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. På stämman deltog 22 medlemmar, ingen representerad via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en 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 utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-04-05.

- Årsavgifterna höjdes med 2% från och med 2022-01-01. Styrelsen har tagit beslut att höja årsavgifterna från och med 2023-01-01 med 3%.
- Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
- Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

- Styrelsen har upptagit ett nytt lån på 10 mkr för att finansiera investeringarna.
- Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
- Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 5 april 2022.

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Tecknat nytt fast (5 år) elavtal med Vattenfall.
 - Tagit ett lån på 10 MSEK hos Handelsbanken för att finansiera dräneringsprojektet. STIBOR 3 mån, bundet 1 år, amortering 2%.
 - Påbörjat dräneringsprojekt av de fastigheters grunder som tidigare inte åtgärdats.
 - Renoverat skyddsrum.
 - Genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
 - Ommålning av källargångar.
 - Lagat tak på pergola på gård 2.
 - Undersökt och tillståndsbedömt föreningens balkonger.
 - Märkt upp förråd/lokaler samt lägenhetsdörrar med lgh-nr.
 - Genomfört en förstudie av nytt effektivare ventilationssystem.
 - Nya grillar till gård 4 och 5
 - Filmat och spolat dagvattenledning
 - Bytt ut befintligt solarie.
-
- 2021 - Buskar längs med fasader togs bort. Betongplattor ersattes med singel.
 - 2021 - Installerat postboxar.
 - 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.
 - 2010 - Föreningen driftsatte ett elektroniskt passagesystem.
 - 2008 - Genomfört dräneringsprojekt av vissa fastigheters grunder samt omledning av dagvatten och takavlopp.
 - 2006 - Renovering av fastigheternas ventilationssystem.
 - 2002 - Ommålning av fasader slutfördes. Utöver detta så byttes alla porttak ut, skifferplattor lades på trapporna. Sidorna på våra portar kaklades och sittbänkar byggdes.
 - 2000 - Bredband indraget i samtliga lägenheter och i några lokaler.
-
- Pensling av väggbrunnar.
 - Byta elstigar och centraler.
 - Energieffektiviseringsåtgärder (bl a förnya ventilationssystemet på vindarna).
 - Installera laddstationer för elbilar och laddhybrider.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 259 och under året har det tillkommit 13 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 257.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	205	203	173	219	218
Skuldsättning, kr/kvm	1 146	548	564	579	595
Räntekänslighet, %	2	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	274	278	253	254	248
Driftskostnad, kr/kvm	594	607	597	546	544
Årsavgifter, kr/kvm	772	756	756	756	756
Totala intäkter, kr/kvm	807	814	777	773	771
Nettoomsättning, tkr	12 856	12 583	12 501	12 510	12 493
Resultat efter finansiella poster, tkr	-952	1 511	1 461	2 143	2 492
Soliditet, %	63	75	73	73	72

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	10 763 377	0	3 051 131	13 814 508
S:a bundet eget kapital, kr	22 210 742	0	3 051 131	25 261 873
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 000 445	1 510 931	-3 051 131	16 460 245
Årets resultat, kr	1 510 931	-1 510 931	-951 825	-951 825
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	19 511 376	0	-4 002 956	15 508 420
S:a eget kapital, kr	41 722 118	0	-951 825	40 770 293

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 5 818 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 766 869 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	19 511 376
Årets resultat, kr	-951 825
Reservation till underhållsfond, kr	-5 818 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 766 869
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 508 420

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 508 420

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

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 855 725	12 582 541
Övriga rörelseintäkter	Not 2	283 345	640 219
		<u>13 139 070</u>	<u>13 222 760</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-9 046 814	-9 230 158
Övriga externa kostnader	Not 4	-238 332	-337 247
Planerat underhåll		-2 766 869	-404 977
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-397 459	-315 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 522 649</u>	<u>-1 386 173</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-13 972 123</u>	<u>-11 673 787</u>
Rörelseresultat		-833 052	1 548 972
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 397	30 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-125 170</u>	<u>-68 833</u>
Summa finansiella poster		<u>-118 773</u>	<u>-38 041</u>
Årets resultat		-951 825	1 510 931

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	45 783 168	47 289 212
Inventarier och maskiner	Not 9	131 459	148 064
Pågående nyanläggningar	Not 10	4 054 825	0
		<u>49 969 452</u>	<u>47 437 276</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>49 969 952</u>	<u>47 437 776</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		62 422	48 998
Avräkningskonto HSB Stockholm		11 340 323	1 968 235
Placeringskonto HSB Stockholm		219	219
Övriga fordringar	Not 12	12 216	16 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	698 060	631 850
		<u>12 113 241</u>	<u>2 666 297</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	5 500 000
Kassa och bank	Not 15	0	15 000
Summa omsättningstillgångar		<u>15 113 241</u>	<u>8 181 297</u>
Summa tillgångar		<u>65 083 192</u>	<u>55 619 072</u>

HSB Bostadsrättsförening AlfågelN 226 i Haninge

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	6 979 917	6 979 917	
Upplåtelseavgifter	4 467 448	4 467 448	
Yttre underhållsfond	13 814 508	10 763 377	
	<u>25 261 873</u>	<u>22 210 742</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	16 460 245	18 000 445	
Årets resultat	-951 825	1 510 931	
	<u>15 508 420</u>	<u>19 511 376</u>	
Summa eget kapital	<u>40 770 293</u>	<u>41 722 118</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	5 175 951
		<u>0</u>	<u>5 175 951</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	18 667 667	3 746 344
Leverantörsskulder		1 579 449	725 468
Skatteskulder		0	22 762
Fond för inre underhåll		2 211 582	2 144 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 854 201	2 081 707
		<u>24 312 899</u>	<u>8 721 003</u>
Summa skulder		24 312 899	13 896 954
Summa eget kapital och skulder		<u>65 083 192</u>	<u>55 619 072</u>

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-951 825	1 510 931
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 522 649	1 386 173
Kassaflöde från löpande verksamhet	570 824	2 897 104
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 855	-68 286
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	670 573	-408 615
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 166 542	2 420 203
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 054 825	-3 872 735
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 054 825	-3 872 735
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	9 745 372	-254 628
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 745 372	-254 628
Årets kassaflöde	6 857 089	-1 707 160
Likvida medel vid årets början	7 483 454	9 190 613
Likvida medel vid årets slut	14 340 543	7 483 454

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.

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 1,87 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 2,27 % 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 1 519 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 18 282 Tkr.

2022 | ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Alfågelns 226 i Haninge

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 801 844	11 570 220
Hyrer	946 172	924 989
Bredband	318 000	318 000
Övriga intäkter	164 938	207 946
Bruttoomsättning	13 230 954	13 021 155
Avgifts- och hyresbortfall	-93 457	-150 976
Hyresförluster	0	-5 867
Avsatt till inre fond	-281 772	-281 772
	12 855 725	12 582 541
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Erhållen ersättning	283 345	640 219
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 464 395	1 391 894
Reparationer	1 176 757	1 304 688
El	1 543 356	1 490 855
Uppvärmning	2 107 353	2 151 985
Vatten	813 577	878 975
Sophämtning	388 809	377 934
Fastighetsförsäkring	204 053	196 802
Kabel-TV och bredband	396 123	395 676
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	352 448	359 298
Förvaltningsarvoden	560 193	616 093
Övriga driftkostnader	39 750	65 958
	9 046 814	9 230 158
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	22 616	7 338
Förbrukningsinventarier och varuinköp	66 942	110 149
Administrationskostnader	66 279	137 890
Extern revision	19 375	18 750
Medlemsavgifter	63 120	63 120
	238 332	337 247
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	241 000	196 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	64 000	44 000
Sociala avgifter	73 309	56 851
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	8 950	8 181
	397 459	315 232
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 664	854
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 992	29 188
Övriga ränteintäkter	740	750
	6 397	30 792
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	125 101	68 799
Övriga räntekostnader	69	34
	125 170	68 833

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	80 625 945	76 753 210
Anskaffningsvärde mark	1 832 350	1 832 350
Årets investeringar	0	3 872 735
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 458 295	82 458 295
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-35 169 083	-33 799 515
Årets avskrivningar	-1 506 044	-1 369 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 675 127	-35 169 083
Utgående bokfört värde	45 783 168	47 289 212
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	143 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 106 000	3 955 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	936 000	1 044 000
Summa taxeringsvärde	207 042 000	164 999 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	732 602	732 602
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	732 602	732 602
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-584 538	-567 933
Årets avskrivningar	-16 605	-16 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-601 143	-584 538
Bokfört värde	131 459	148 064
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	4 054 825	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 054 825	0
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 792	16 995
Skattefordran	3 424	0
	12 216	16 995

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Noter	2022-12-31	2021-12-31				
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetalda kostnader	688 435	626 183				
Upplupna intäkter	9 625	5 667				
	698 060	631 850				
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 14 Kortfristiga placeringar						
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	3 000 000	5 500 000				
	3 000 000	5 500 000				
Not 15 Kassa och bank						
Handkassa	0	15 000				
	0	15 000				
Not 16 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	302092	0,80%	2023-09-01	5 175 951	54 628	
Stadshypotek AB	520535	3,15%	2023-09-29	3 491 716	200 000	
Stadshypotek AB	530661	2,55%	2023-11-01	10 000 000	200 000	
				18 667 667	454 628	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 394 527	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0	
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					30 127 000	30 127 000
Not 17 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld					18 667 667	3 746 344
					18 667 667	3 746 344
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					46 274	3 487
Förutbetalda hyror och avgifter					1 126 738	1 078 604
Övriga upplupna kostnader					681 189	999 616
					1 854 201	2 081 707
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Carina Carlsson

Christina Majlöv

Conny Bokvist

Kari Lintu

Mikael Toivanen

Per-Olof Carlsson

Thomas Broberg

Tobias Ferm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Per Olof Trelje
Av föreningen vald revisor

Adnin Ali
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 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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 2022 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 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. Revisor 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 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 revisionssed 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 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 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

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Olof Trelje
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-20 kl. 10:22:15



TOBIAS FERM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 14:14:54



CHRISTINA MAJLÖV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 14:04:19



CONNY BOKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 14:17:58



PER-OLOF CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:29:02



KARI LINTU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 14:04:41



THOMAS BROBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 14:27:01



CARINA CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 14:25:21



PER OLOF TRELJE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 17:29:37



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:25:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-20 kl. 16:00:19



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

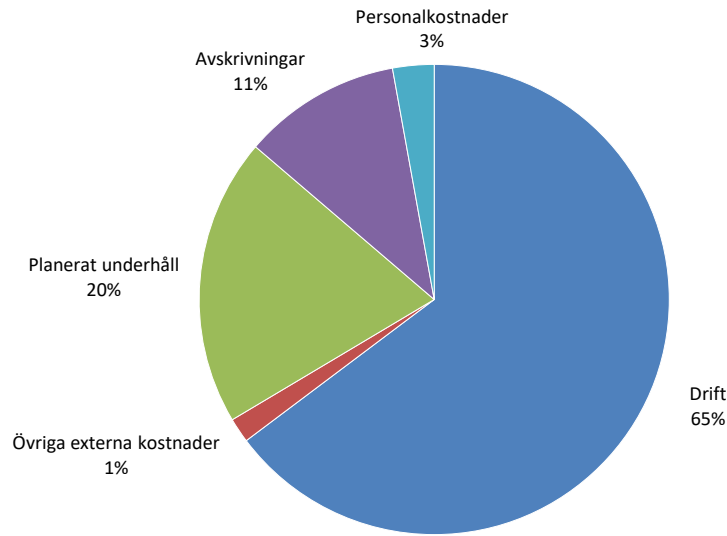
E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:25:42





HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

