



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Albatrossen i Haninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Albatrossen i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-0014 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderby Huvudgård 2:36	1968-01-01	1968 och 1969
Söderby Huvudgård 2:37	1968-01-01	1968
Haninge Söderby Huvudgård S:4	1968-01-01	1968

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
468	parkeringar och garageplatser	0
136	lokaler (hyresrätt)	1 618
385	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29 950
Totalt 989 objekt		31 568

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 71 st 2 rok, 178 st 3 rok, 90 st 4 rok, 24 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lena Ekman	Ordförande	2018-12-10
Mia Cabral	Ledamot	2003-06-18
Knut Sundqvist	Ledamot	2006-08-22
Janet Östlin	Ledamot	2022-10-03
Isabelle Henryson	Ledamot	2022-10-03
Ulrika Margaret Nogén	Suppleant	2022-10-03
Rebecca Wallinder	Suppleant	2022-10-03
Fredrik Brolin	Suppleant	2022-10-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mia Cabral & Knut Sundqvist & Fredrik Brolin , Ulrika Nogén .

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mia Cabral, Knut Sundqvist och Lena Ekman.

Revisorer har varit: Lena Synnergren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Rävvisor AB.

Valberedning har varit: Jonny Ribbing & Jakob Sundberg & Rebecca Wallinder, Håkan Lindbergh , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08 . På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar, med enda ärende avsåg att uppdatera stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-09.

Föreningen höjde avgiften med 8% 2023-01-01

Totalt har 11 miljoner extra amorteringar på föreningens lån under året

4 miljoner amorterades i febr/mars 2023

3 miljoner amorterades den 2023-06-13

4 miljoner amorterades den 2023-12-15

Vilket i praktiken innebär att de lån som togs för fönsterbytet 2021 nu är återbetalt

Samtliga portar har lackats om under sommarmånaderna 2023

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000-2023	Var god se föreningens hemsida https://www.albatrossen.se under fliken Utförda renoveringar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

Årsavgifterna höjdes även för 2024 med 8% from januari 2024

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2025-2026	Solceller på samtliga tak inom föreningen
2024-2027	Injustering av hela värmesystemet samt byte av samtliga vred på radiatorerna

Övriga väsentliga händelser:

Markbesiktning utfördes 2023-09-26
Fastighetsbesiktning utfördes 2023-09-09
Löpande brandskyddsbesiktningar utförs varje kvartal
Extern brandskyddsbesiktning utfördes 2023-12-14
Extern lekplatsbesiktning utfördes 2023-09-20

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 498 och under året har det tillkommit 28 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 495.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	299	219	270	279	249
Skuldsättning, kr/kvm	1 153	1 530	1 305	1 058	1 153
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 215	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	247	218	200	161	173
Årsavgifter, kr/kvm	739	684	671	657	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	881	753	732	724	691
Nettoomsättning, tkr	27 110	25 203	24 323	24 063	23 399
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 925	3 372	3 406	4 252	1 131
Soliditet, %	60	51	54	57	53

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 525 256	0	0	3 525 256
Upplåtelseavgifter, kr	11 525 744	0	0	11 525 744
Underhållsfond, kr	2 357 949	0	0	2 357 949
S:a bundet eget kapital, kr	17 408 949	0	0	17 408 949
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	35 769 505	3 371 867	0	39 141 372
Årets resultat, kr	3 371 867	-3 371 867	4 925 138	4 925 138
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	39 141 372	0	4 925 138	44 066 510
S:a eget kapital, kr	56 550 321	0	4 925 138	61 475 459

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 799 114 kr samt ianspråktagande skett med 1 799 114 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	39 141 372
Årets resultat, kr	4 925 138
Reservation till underhållsfond, kr	-1 799 114
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 799 114
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	44 066 510

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	44 066 510
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	27 109 965	25 071 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	712 899	131 935
Summa Rörelseintäkter		27 822 864	25 203 351
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 649 799	-18 040 515
Övriga externa kostnader	Not 5	-713 830	-577 841
Personalkostnader	Not 6	-298 438	-294 766
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 704 921	-2 220 087
Summa Rörelsekostnader		-21 366 989	-21 133 209
Rörelseresultat		6 455 875	4 070 142
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	65 081	15 661
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 595 818	-713 936
Summa Finansiella poster		-1 530 737	-698 275
Resultat efter finansiella poster		4 925 138	3 371 867
Resultat före skatt		4 925 138	3 371 867
Årets resultat		4 925 138	3 371 867

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	95 784 728	98 372 732
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	76 537	193 455
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	42 478	405 650
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		95 903 744	98 971 837

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	708	708
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		708	708

Summa Anläggningstillgångar

95 904 452 **98 972 545**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		19 406	123 882
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	5 121 340	10 095 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 374 978	874 149
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 515 725	11 093 597

Summa Omsättningstillgångar

6 515 725 **11 093 597**

Summa Tillgångar

102 420 176 **110 066 142**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 051 000	15 051 000
Fond för yttre underhåll	2 357 949	2 357 949
Summa Bundet eget kapital	17 408 949	17 408 949

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	39 141 372	35 769 505
Årets resultat	4 925 138	3 371 867
Summa Fritt eget kapital	44 066 510	39 141 372

Summa Eget kapital

61 475 459	56 550 321
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 000 000	8 000 000
Summa Långfristiga skulder		8 000 000	8 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 400 000	40 400 000
Leverantörsskulder		1 251 819	1 662 153
Skatteskulder		33 188	17 359
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	74 462	27 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 185 248	3 408 826
Summa Kortfristiga skulder		32 944 717	45 515 821

Summa Skulder

40 944 717	53 515 821
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

102 420 176	110 066 142
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 455 875	3 371 867
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 704 921	2 220 087
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 704 921	2 220 087
Erhållen ränta	65 081	15 661
Erlagd ränta	-1 594 481	-654 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 631 397	4 953 241
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-382 451	-656 019
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-572 441	290 225
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-954 892	-365 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 676 504	4 587 447
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	363 172	-19 632 674
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	363 172	-19 632 674
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-12 000 000	7 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 000 000	7 200 000
Årets kassaflöde	-4 960 324	-7 845 228
Likvida medel vid årets början	9 934 829	17 141 344
Likvida medel vid årets slut	4 974 505	9 934 829

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	19 344 060 kr
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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	22 120 488	20 485 872
	Hyror lokaler	623 007	644 992
	Hyror garage och parkeringsplatser	10 800	1 139 952
	Individuell mätning el	1 975 215	1 403 810
	Hyror informationsöverföring	309 472	309 540
	Hyror övrigt	44 535	5 500
	Övriga primära intäkter	2 159 639	1 283 415
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	27 243 155	25 273 081
	Avgiftsbortfall	-10 800	-92 510
	Hysesbortfall	-122 390	-109 155
	<i>Summa</i>	-133 190	-201 665
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	27 109 965	25 071 416
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	111 285
	Övriga sekundära intäkter	712 899	20 650
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	712 899	131 935
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 204 820	-3 283 897
	Snö och halk-bekämpning	-19 750	0
	Reparationer	-1 355 319	-1 417 143
	Planerat underhåll	-1 799 114	-1 338 110
	Försäkringsskador	-56 898	-46 546
	El	-2 625 267	-3 329 641
	Uppvärmning	-3 250 714	-3 253 281
	Vatten	-1 926 264	-1 716 189
	Sophämtning	-1 017 326	-878 995
	Fastighetsförsäkring	-373 651	-334 829
	Kabel-TV och bredband	-432 450	-431 944
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-774 335	-747 385
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 788 797	-1 262 555
	Övriga driftkostnader	-25 094	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-17 649 799	-18 040 515

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-265 985	-252 161
	Administrationskostnader	-141 888	-97 081
	Extern revision	-36 250	-33 125
	Medlemsavgifter	-50 350	-50 350
	Föreningsverksamhet	-4 619	-15 914
	Övriga förvaltningskostnader	-214 739	-129 211
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-713 830	-577 841
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-238 500	-242 000
	Sociala avgifter	-55 938	-48 766
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-298 438	-294 766
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	61 067	5 088
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	9 793
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 014	780
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	65 081	15 661
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 594 996	-712 466
	Övriga räntekostnader	-822	-1 470
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 595 818	-713 936

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	150 442 676	126 095 128
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 613 200	3 613 200
	Årets investeringar	0	26 818 989
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-2 471 440
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	154 055 876	154 055 877
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 683 144	-56 058 262
	Årets avskrivningar	-2 588 004	-2 096 322
	Årets försäljningar/utrangering	0	2 471 440
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-58 271 148	-55 683 144
	Utgående redovisat värde	95 784 728	98 372 733
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	280 000 000	280 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 057 000	11 057 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	119 000 000	119 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 200 000	5 200 000
	Summa	415 257 000	415 257 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	61 000 000	61 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	61 000 000	61 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 316 531	1 206 943
	Årets investeringar	0	109 588
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	1 316 531	1 316 531
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 123 076	-999 311
	Årets avskrivningar	-116 918	-123 765
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 239 994	-1 123 076
	Utgående redovisat värde	76 537	193 455

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	405 650	7 701 552
Årets investeringar	681 320	0
Omklassificering till byggnad	-1 044 492	-7 295 902
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	42 478	405 650

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	208	208
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	708	708

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 974 505	9 934 829
Övriga fordringar	146 835	160 737
Summa Övriga fordringar	5 121 340	10 095 566

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 374 978	874 149
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 374 978	874 149

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	4,56%	2024-06-13	5 000 000	0
Nordea	4,54%	2024-03-11	12 500 000	0
Nordea	4,55%	2024-12-16	10 900 000	2 000 000
SBAB	2,36%	2025-06-12	8 000 000	0
			36 400 000	2 000 000

Långfristig del	8 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 400 000
Kortfristig del	28 400 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,07%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	4,56%	2024-06-13	5 000 000	0
	Nordea	4,54%	2024-03-11	12 500 000	0
	Nordea	4,55%	2024-12-16	10 900 000	2 000 000
	SBAB	2,36%	2025-06-12	8 000 000	0
				36 400 000	2 000 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			28 400 000	
	Kortfristig del			28 400 000	
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner		0	-150	
	Momsskuld		0	-31 179	
	Inre fond		21 437	21 437	
	Övriga kortfristiga skulder		53 025	37 375	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		74 462	27 483	
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		2 089 795	2 046 893	
	Upplupna räntekostnader		68 605	67 268	
	Övriga upplupna kostnader		1 026 848	1 294 665	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		3 185 248	3 408 826	

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 Albatrossen i Haninge
712400-0014**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Lena Synnergren
Internrevisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Albatrossen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA EKMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 16:42:32



MIA CABRAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 17:21:26



JANET ÖSTLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 16:46:08



ISABELLE HENRYSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 20:35:22



KNUT SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 16:26:33



LENA SYNNERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 12:12:22



DAVID WALMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 12:58:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Albatrossen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA SYNNERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 12:13:22



DAVID WALMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 13:00:57



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.