



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Albatrossen i Haninge

MEDLEM I HSB





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Albatrossen i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-0014 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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. 2025-12-31.

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.	T.o.m.
Lena Ekman	Ordförande	2018-12-10	
Mia Cabral	Ledamot	2003-06-18	
Knut Sundqvist	Ledamot	2006-08-22	2024-12-09
Janet Östlin	Ledamot	2022-10-03	
Ulrika Margaret Nogén	Ledamot	2024-06-24	
Ulrika Margaret Nogén	Suppleant	2022-10-03	2024-06-23
Isabelle Henryson	Ledamot	2022-10-03	
Stefan Björkqvist	Suppleant	2024-06-24	
Rebecca Wallinder	Suppleant	2022-10-03	2024-05-26
Nenad Krkovic	Suppleant	2024-06-24	
Fredrik Brolin	Suppleant	2022-10-03	2024-06-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Ekman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mia Cabral, Knut Sundqvist, Lena Ekman, Janet Östlin och Ulrika Margaret Nogén.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R 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 2024-09-15.

Föreningen höjde avgiften med 8% 2024-01-01

Totalt har 5 miljoner extra amorterats på föreningens lån under året
2 miljoner amorterades i juni-24
3 miljoner amorterades i december-24

Samtliga av föreningens 5 lekplatser har renoverats under 2024
15 stycken laddplatser för elbilar har installerats i garagen
Injustering av hela värmesystemen med start på gård 4 har gjorts under 2024

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000-2024	Var god se föreningens hemsida https://www.albatrossen.se under fliken Utförda renoveringar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

Årsavgifterna höjdes även för 2025 med 3,2% from januari 2025

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

Årtal	Åtgärd
2024-2027	Injustering av hela värmesystemet Gård 1-3 samt byte av samtliga vred på radiatorerna

Övriga väsentliga händelser:

Markbesiktning utfördes 2024-04-13
Fastighetsbesiktning utfördes 2024-09-15
Löpande interna brandskyddsbesiktningar utfördes varje kvartal
Extern brandskyddsbesiktning utfördes under december-24

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 37 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 495 och under året har det tillkommit 36 och avgått 41 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 490.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	294	299	219	270	279
Skuldsättning, kr/kvm	963	1 153	1 530	1 305	1 058
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 015	1 215	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	255	247	218	200	161
Årsavgifter, kr/kvm	852	739	684	671	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	80	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	908	881	753	732	724
Nettoomsättning, tkr	28 478	27 110	25 203	24 323	24 063
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 835	4 925	3 372	3 406	4 252
Soliditet, %	61	60	51	54	57

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 BFAR 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 BFAR 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 BFAR 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 BFAR 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 stämmans 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	39 141 372	4 925 138	0	44 066 510
Årets resultat, kr	4 925 138	-4 925 138	3 835 468	3 835 468
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	44 066 510	0	3 835 468	47 901 978
S:a eget kapital, kr	61 475 459	0	3 835 468	65 310 927

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 817 365 kr samt ianspråktagande skett med 2 817 365 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	44 066 510
Årets resultat, kr	3 835 468
Reservation till underhållsfond, kr	-2 817 365
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 817 365
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	47 901 978

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	47 901 978
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	28 477 992	27 109 965
Övriga rörelseintäkter	Not 3	194 351	712 899
Summa Rörelseintäkter		28 672 343	27 822 864
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 951 966	-17 649 799
Övriga externa kostnader	Not 5	-741 140	-713 830
Personalkostnader	Not 6	-300 582	-298 438
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 618 122	-2 704 921
Summa Rörelsekostnader		-23 611 810	-21 366 989
Rörelseresultat		5 060 533	6 455 875
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	64 830	65 081
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 289 895	-1 595 818
Summa Finansiella poster		-1 225 065	-1 530 737
Resultat efter finansiella poster		3 835 468	4 925 138
Resultat före skatt		3 835 468	4 925 138
Årets resultat		3 835 468	4 925 138

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	93 344 572	95 784 728
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	47 245	76 537
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	42 478
Summa Materiella anläggningstillgångar		93 391 816	95 903 744
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	708	708
Summa Finansiella anläggningstillgångar		708	708
Summa Anläggningstillgångar		93 392 524	95 904 452
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		113 122	19 406
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	12 612 292	5 121 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 219 229	1 374 978
Summa Kortfristiga fordringar		13 944 643	6 515 725
Summa Omsättningstillgångar		13 944 643	6 515 725
Summa Tillgångar		107 337 167	102 420 176

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

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
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	17 408 949	17 408 949

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	44 066 510	39 141 372
Årets resultat	3 835 468	4 925 138
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	47 901 978	44 066 510

Summa Eget kapital**65 310 928 61 475 459**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 400 000	8 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		19 400 000	8 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 900 000	28 400 000
Leverantörsskulder		1 410 413	1 251 819
Skatteskulder		48 973	33 188
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	74 175	74 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 192 679	3 185 248
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		22 626 239	32 944 717

Summa Skulder**42 026 239 40 944 717****Summa Eget kapital och skulder****107 337 167 102 420 176**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	5 060 533	6 455 875
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 618 122	2 704 921
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 618 122	2 704 921
------------------	------------------

Erhållen ränta	64 830	65 081
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-1 317 999	-1 594 481
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

6 425 487	7 631 397
------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 840 922	-382 451
--	------------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	209 626	-572 441
---	---------	----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-6 631 295	-954 892
-------------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-205 809	6 676 504
-----------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-106 195	363 172
---	----------	---------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-106 195	363 172
-----------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	900 000	-12 000 000
--	---------	-------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

900 000	-12 000 000
----------------	--------------------

Årets kassaflöde

587 996	-4 960 324
----------------	-------------------

Likvida medel vid årets början

4 974 505	9 934 829
------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

5 562 502	4 974 505
------------------	------------------

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

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	23 873 506	22 120 488
	Årsavgifter bostäder individuell mätning el	1 328 350	1 975 215
	Årsavgift bostäder TV/bredband	309 246	309 472
	Hyror lokaler	600 860	623 007
	Hyror garage och parkeringsplatser	10 800	10 800
	Hyror övrigt	82 340	44 535
	Övriga primära intäkter	2 416 518	2 159 639
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	28 621 620	27 243 156
	Avgiftsbortfall	0	-10 800
	Hyresbortfall	-143 627	-122 390
	Avsatt till inre fond	0	0
	<i>Summa</i>	-143 627	-133 190
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	28 477 993	27 109 966

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	69 268	0
Övriga sekundära intäkter	125 083	712 899
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	194 351	712 899

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 925 231	-2 204 820
Snö och halk-bekämpning	-41 108	-19 750
Reparationer	-1 280 356	-1 355 319
Planerat underhåll	-2 817 365	-1 799 114
Försäkringsskador	-151 240	-56 898
EI	-2 162 109	-2 625 267
Uppvärmning	-3 641 747	-3 250 714
Vatten	-2 244 012	-1 926 264
Sophämtning	-1 058 906	-1 017 326
Fastighetsförsäkring	-385 466	-373 651
Kabel-TV och bredband	-443 207	-432 450
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-790 120	-774 335
Förvaltningsavtalskostnader	-1 956 460	-1 788 797
Övriga driftkostnader	-54 637	-25 094
<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 951 966	-17 649 799

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyrer, arrenden och leasing	-9 265	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-267 119	-265 985
Administrationskostnader	-115 401	-141 888
Extern revision	-22 925	-36 250
Medlemsavgifter	-51 350	-50 350
Föreningsverksamhet	-9 250	-4 619
Övriga förvaltningskostnader	-265 830	-214 739
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-741 140	-713 830

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Övriga arvoden	-241 100	-238 500
Sociala avgifter	-55 482	-55 938
<i>Summa Personalkostnader</i>	200 582	208 438

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	60 462	61 067
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 368	4 014
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	64 830	65 081
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 288 856	-1 594 996
	Övriga räntekostnader	-1 039	-822
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 289 895	-1 595 818
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	150 442 676	150 442 676
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 613 200	3 613 200
	Årets investeringar	148 673	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	154 204 550	154 055 876
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-58 271 148	-55 683 144
	Årets avskrivningar	-2 588 830	-2 588 004
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-60 859 978	-58 271 148
	<i>Utgående redovisat värde</i>	93 344 572	95 784 728
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	415 257 000	415 257 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	61 000 000	61 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	61 000 000	61 000 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 316 531	1 316 531
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 316 531	1 316 531
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 239 994	-1 123 076
	Årets avskrivningar	-29 293	-116 918
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 269 286	-1 239 994
	<i>Utgående redovisat värde</i>	47 245	76 537
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	42 478	405 650
	Årets investeringar	106 195	681 320
	Omklassificering till byggnad	-148 673	-1 044 492
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	42 478
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	208	208
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	708	708
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 562 502	4 974 505
	Övriga fordringar	7 049 790	146 835
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	12 612 292	5 121 340
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 219 229	1 374 978
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 219 229	1 374 978

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,05%	2025-06-13	3 000 000	0
Nordea	3,78%	2026-02-18	12 500 000	0
Nordea	3,05%	2025-12-16	6 900 000	0
SBAB	2,36%	2025-06-12	8 000 000	0
			30 400 000	0

Långfristig del	12 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 900 000
Kortfristig del	17 900 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,17%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,05%	2025-06-13	3 000 000	0
Nordea	3,78%	2026-02-18	12 500 000	0
Nordea	3,05%	2025-12-16	6 900 000	0
SBAB	2,36%	2025-06-12	8 000 000	0
			30 400 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 900 000
Kortfristig del	17 900 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	15 908	0
Inre fond	0	21 437
Övriga kortfristiga skulder	58 267	53 025
<i>Summa Övriga skulder</i>	74 175	74 462

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 160 759	2 089 795
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	40 501	68 605
	Övriga upplupna kostnader	991 419	1 026 848
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 192 679	3 185 248

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 2024.

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 2024-12-31 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 2024.

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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA EKMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 10:09:45



MIA CABRAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 09:37:46



JANET ÖSTLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:01:47



ULRIKA MARGARET NOGÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:22:36



ISABELLE HENRYSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 20:06:36



LENA SYNNERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 23:20:21



DAVID WALMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 09:39:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA SYNNERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 23:21:51



DAVID WALMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 09:40:05



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 stadgarna 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

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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