



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf ALFÅGELN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 716417-6930

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Org.nr: 716417-6930

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Söderby Huvudgård 4:2 och har sitt säte i Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	212	15 295
Lokaler	47	994
Parkeringar och garageplatser	242	0

Föreningens fastighet är byggd 1967, värdeår 1967.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Relining av stående avloppsstammar
Installation av postboxar
Renovering av gymlokal

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Trapphus	Ommålning
2021	Trapphus	Ny belysningsarmatur med rörelsedetektor
2022	Vind	Energieffektiviseringsåtgärd (förnya ventilationssystemet på vindarna).

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2000	Bredband	Under år 2000 drogs bredband in i samtliga lägenheter och i några av våra lokaler.
2002	Fasader,tak,trappor	Ommålning av fasader slutfördes våren 2002. Utöver detta så byttes alla porttak ut, skifferplattor lades på trapporna. Sidorna på våra portar kablades och sittbänkar byggdes.
2006	Ventilation	Under 2006 renoverades fastigheternas ventilationssystem.
2008	Dränering	Våren 2008 genomfördes ett dräneringsprojekt av vissa fastigheter grunder samt omledning av dagvatten och takavlopp.
2010	Passagesystem	I början av 2010 driftsattes ett elektroniskt passagesystem i våra fastigheter.
2012	Tak	Under 2012 lades nya tak på samtliga hus.
2013	Undercentralen	År 2013 byttes undercentralerna ut.
2015	Sophus	Under 2015 fick samtliga sophus plåtfasad och nya garageportar
2016	Sophus	Ommålning av tak på sophusen utfördes 2016.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Övriga väsentliga händelser

Tecknat nytt städavtal med KEAB Gruppen.
Tecknat nya avtal med HSB avseende ekonomisk- och administrativ förvaltning.
Installerat nödljus och hänvisningsarmaturer i samtliga källargångar/utrymmen.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 fram till stämman 2020-06-10 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Hans Johansson	Ordförande
Per-Olof Carlsson	Ledamot
Christina Majlöv	Ledamot
Kari Lintu	Ledamot
Carina Carlsson	Ledamot
Bengt Jonsson	Ledamot
Torgny Carlsson	Ledamot
Conny Bokvist	HSB-ledamot
Eva Lundholm	Suppleant
Mikael Toivanen	Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-10 - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mikael Toivanen	Ordförande
Carina Carlsson	Ledamot
Christina Majlöv	Ledamot
Conny Bokvist	HSB-ledamot
Kari Lintu	Ledamot
Bengt Jonsson	Ledamot
Per-Olof Carlsson	Ledamot
Thomas Broberg	Ledamot
Eva Lundholm	Suppleant
Tobias Ferm	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per-Olof Carlsson, Christina Majlöv, Kari Lintu och Eva Lundholm.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Johansson (t o m 2020-06-10), Mikael Toivanen (fr o m 2020-06-10), Bengt Jonsson (t o m 2020-06-10), Carina Carlsson (fr o m 2020-06-10), Per-Olof Carlsson och Kari Lintu. Teckning sker av två i föreningen tillsammans.

Revisorer

Per Olof Trelje	Föreningsvald ordinarie
Owe Berg	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Mikael Toivanen, Thomas Broberg och Christina Majlöv.

Valberedning

Valberedningen består av Jens Milgunoff och Torgny Carlsson.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-08-31.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 261 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 30 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	756	756	756	756	756
Totala intäkter kr/kvm*	777	773	771	768	776
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	173	219	218	232	228
Belåning, kr/kvm	563	579	595	610	623
Räntekänslighet	1%	1%	1%	1%	1%
Totala driftkostnader kr/kvm*	596	546	543	525	532
Energikostnader kr/kvm	253	254	248	240	239

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

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

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

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

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

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	12 501	12 510	12 493	12 455	12 577
Resultat efter finansiella poster	1 461	2 143	2 492	2 643	2 415
Soliditet	73%	73%	72%	70%	68%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	12 642 614
Rörelsekostnader	- 11 068 682
Finansiella poster	- 113 299
Årets resultat	1 460 634
Planerat underhåll	+ 498 493
Avskrivningar	+ 858 022
Årets sparande	2 817 149
Årets sparande per kvm total yta	173

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 979 917	4 467 448	9 980 847	15 179 721	2 142 620
Reservering till fond 2020			771 000	-771 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-498 493	498 493	
Balanserad i ny räkning				2 142 620	-2 142 620
Årets resultat					1 460 634
Belopp vid årets slut	6 979 917	4 467 448	10 253 354	17 049 834	1 460 634

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	17 049 834
Årets resultat	1 460 634
	18 510 468

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	17 322 341
Årets resultat	1 460 634
Reservering till underhållsfond	-771 000
Ianspråktagande av underhållsfond	498 493
Summa till stämmans förfogande	18 510 468

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	18 510 468
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 500 586	12 510 177
Erhållen ersättning	Not 2	142 028	0
		<u>12 642 614</u>	<u>12 510 177</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-9 099 944	-8 249 945
Övriga externa kostnader	Not 4	-278 854	-323 636
Planerat underhåll		-498 493	-722 285
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-333 369	-314 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-858 022</u>	<u>-700 318</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-11 068 682</u>	<u>-10 310 890</u>
Rörelseresultat		1 573 932	2 199 287
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 676	77 227
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-122 975</u>	<u>-133 894</u>
Summa finansiella poster		<u>-113 299</u>	<u>-56 667</u>
Årets resultat		1 460 634	2 142 620

**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	44 786 045	29 997 310
Inventarier och maskiner	Not 9	164 669	13 196
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	1 072 072
		<u>44 950 714</u>	<u>31 082 579</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 951 214</u>	<u>31 083 079</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 755	17 203
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 675 395	5 162 814
Placeringskonto HSB Stockholm		218	517 487
Övriga fordringar	Not 12	9 127	18 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	605 675	491 139
		<u>3 305 170</u>	<u>6 207 128</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	6 500 000	16 000 000
Kassa och bank	Not 15	15 000	15 000
Summa omsättningstillgångar		<u>9 820 170</u>	<u>22 222 128</u>
Summa tillgångar		<u>54 771 384</u>	<u>53 305 206</u>

**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
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	10 253 354	9 980 847
	<u>21 700 719</u>	<u>21 428 212</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	17 049 834	15 179 721
Årets resultat	1 460 634	2 142 620
	<u>18 510 468</u>	<u>17 322 341</u>
Summa eget kapital	<u>40 211 187</u>	<u>38 750 553</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 8 922 295	9 176 923
	<u>8 922 295</u>	<u>9 176 923</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 254 628	254 628
Leverantörsskulder	1 188 957	856 941
Skatteskulder	39 050	30 416
Fond för inre underhåll	2 104 048	1 989 558
Övriga skulder	Not 18 3 652	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 2 047 567	2 246 188
	<u>5 637 902</u>	<u>5 377 730</u>
Summa skulder	14 560 197	14 554 653
Summa eget kapital och skulder	<u>54 771 384</u>	<u>53 305 206</u>

**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 460 634	2 142 620
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	858 022	700 318
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 318 656</u>	<u>2 842 938</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 731	33 307
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	260 172	323 494
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 476 097</u>	<u>3 199 738</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-14 560 104	-1 072 072
Investeringar i maskiner/inventarier	-166 053	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	208
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-14 726 157</u>	<u>-1 071 864</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-254 628	-254 628
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-254 628</u>	<u>-254 628</u>
Årets kassaflöde	-12 504 688	1 873 246
Likvida medel vid årets början	21 695 302	19 822 055
Likvida medel vid årets slut	9 190 613	21 695 302

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 1,1% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 1 429 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 21,4 % 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.



**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 570 220	11 570 220
	Hyrer	936 459	970 894
	Bredband	318 000	318 000
	Övriga intäkter	145 291	102 019
	Bruttoomsättning	12 969 970	12 961 133
	Avgifts- och hyresbortfall	-180 160	-169 185
	Hysesförluster	-7 452	0
	Avsatt till inre fond	-281 772	-281 772
		12 500 586	12 510 177
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Erhållen ersättning	142 028	0
		142 028	0
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 324 508	1 508 939
	Reparationer	1 568 040	624 055
	El	1 255 732	1 273 062
	Uppvärmning	2 048 430	2 213 644
	Vatten	814 454	647 641
	Sophämtning	329 539	337 332
	Fastighetsförsäkring	180 552	167 955
	Kabel-TV och bredband	396 166	395 121
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	352 938	341 914
	Förvaltningsarvoden	758 084	698 544
	Övriga driftkostnader	71 501	41 737
		9 099 944	8 249 945
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	14 324	6 950
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	47 034	55 079
	Administrationskostnader	108 285	83 012
	Extern revision	17 166	18 600
	Konsultkostnader	28 925	96 875
	Medlemsavgifter	63 120	63 120
		278 854	323 636
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	189 000	181 000
	Revisionsarvode	10 000	10 000
	Övriga arvoden	66 000	50 000
	Sociala avgifter	53 781	56 747
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	Övriga personalkostnader	14 388	16 760
		333 369	314 707
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 555	2 244
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	218	517
	Ränteintäkter HSB bunden placering	6 973	73 708
	Övriga ränteintäkter	930	758
		9 676	77 227
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	97 369	133 885
	Övriga räntekostnader	25 606	9
		122 975	133 894

**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	61 121 034	61 121 034
Anskaffningsvärde mark	1 832 350	1 832 350
Årets investeringar: relining	15 632 176	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 585 560	62 953 384
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-32 956 074	-32 268 954
Årets avskrivningar	-843 442	-687 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 799 515	-32 956 074
Utgående bokfört värde	44 786 045	29 997 310
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 955 000	3 955 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 044 000	1 044 000
Summa taxeringsvärde	164 999 000	164 999 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	566 549	566 549
Årets investeringar: nya postboxar	166 053	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	732 602	566 549
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-553 353	-540 155
Årets avskrivningar	-14 580	-13 198
Utgående ackumulerade avskrivningar	-567 933	-553 353
Bokfört värde	164 669	13 196
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 072 072	0
Årets investeringar	-1 072 072	1 072 072
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 072 072
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	9 127	18 484
	9 127	18 484

**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	598 967	470 605
Upplupna intäkter	6 708	20 534
	605 675	491 139

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

Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	3 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	6 500 000	13 000 000
	6 500 000	16 000 000

Not 15 Kassa och bank		
Handkassa	15 000	15 000
	15 000	15 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	211919	0,70%	2022-09-30	3 891 716	200 000
Stadshypotek AB	302092	0,80%	2023-09-01	5 285 207	54 628
				9 176 923	254 628

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 903 783

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 922 295

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	254 628	254 628
	254 628	254 628

Not 18 Övriga skulder		
Källskatt	3 652	0
	3 652	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 523	6 897
Förutbetalda hyror och avgifter	1 016 819	1 007 182
Övriga upplupna kostnader	1 027 225	1 232 109
	2 047 567	2 246 188

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

**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 20	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Mikael Toivanen

.....
Carina Carlsson

.....
Christina Majlöv

.....
Conny Bokvist

.....
Kari Lintu

.....
Bengt Jonsson

.....
Per-Olof Carlsson

.....
Thomas Broberg

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Alfågel 226 i Haninge, org.nr. 716417-6930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alfågel 226 i Haninge för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Alfågeln 226 i Haninge för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningsskyldighet 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.

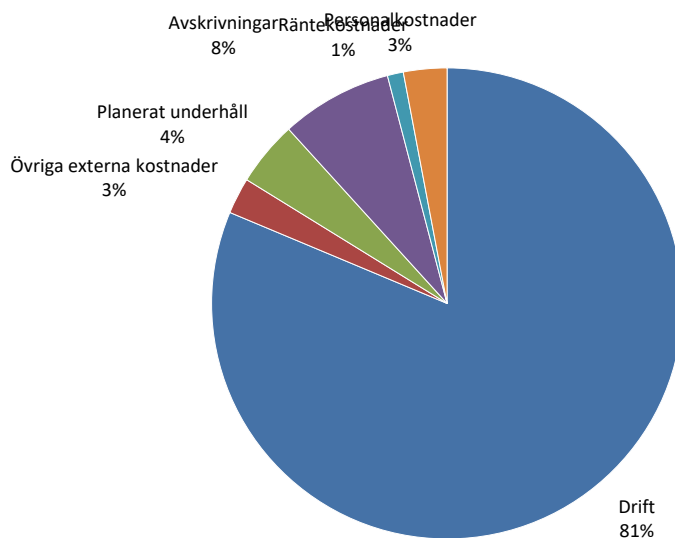
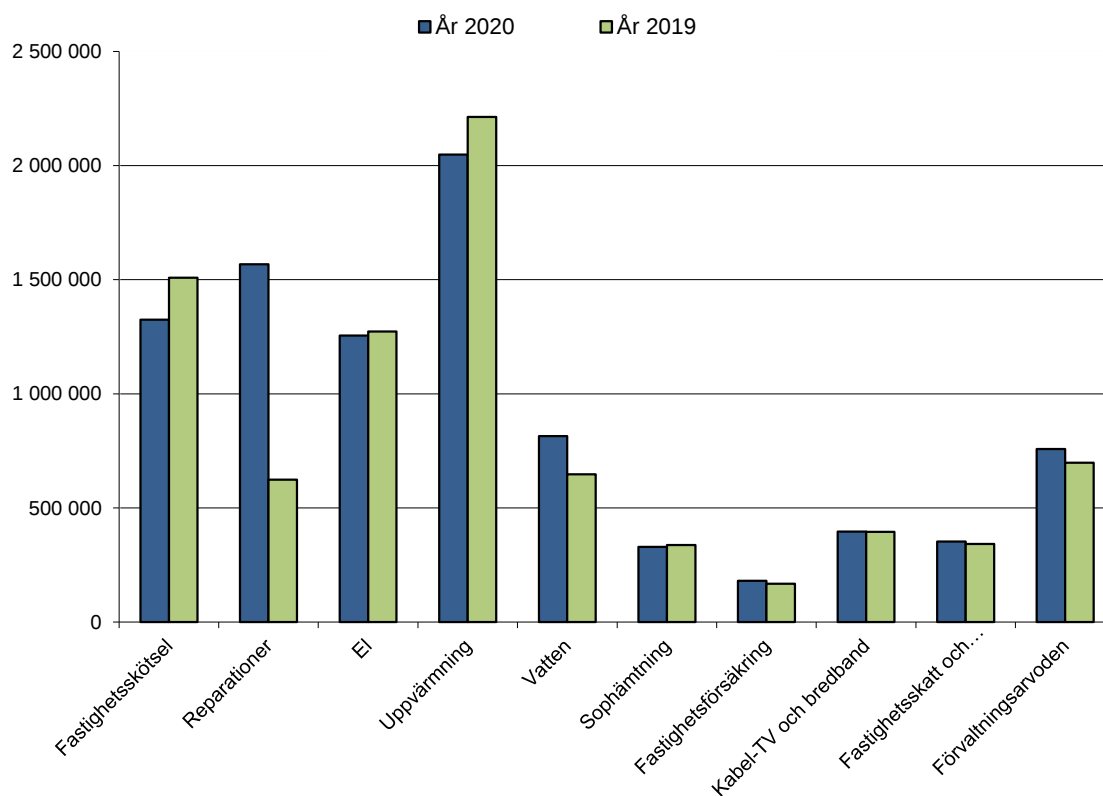
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2021

.....
Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Per Olof Trelje
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor