



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Alfågelns 226 i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 716417-6930 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

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

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. 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 <sup>2</sup>
212	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15295
47	lokaler och förråd (hyresrätt)	994
11	garageplatser	0
231	p-platser	0
<b>Totalt 501 objekt</b>		<b>16289</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 1 rok, 69 st 2 rok, 60 st 3 rok, 39 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Toivanen	Ordförande	2020-06-12	
Conny Bokvist	Ledamot	2016-05-13	2023-12-31
Christina Majlöv	Ledamot	2012-05-29	
Thomas Broberg	Ledamot	2020-06-12	
Carina Carlsson	Ledamot	2020-02-11	
Per-Olof Carlsson	Ledamot	2002-05-16	
Kari Lintu	Ledamot	2015-06-03	
Tobias Ferm	Ledamot	2022-05-14	
Olof Brogeby	Suppleant	2023-05-11	
Johanna Törnqvist	Suppleant	2022-05-14	
Marie Wahlén	Ledamot	2024-01-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Toivanen, Thomas Broberg, Carina Carlsson, Tobias Ferm, Johanna Törnqvist (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carina Carlsson, Per-Olof Carlsson, Kari Lintu och Mikael Toivanen.

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

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

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

- Årsavgifterna för lägenheter höjdes med 3% från och med 2023-01-01. Styrelsen har tagit beslut att höja årsavgifterna för lägenheter, p-platser, förråd/lokaler och MC-/mopedgarage från och med 2024-01-01 med 3%.
- Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
- Föreningen har en aktuell investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.
- Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
- Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 17 maj 2023.
- Föreningsstämman den 11 maj 2023 beslutade enhälligt att anta styrelsens förslag till nya stadgar enl. HSB normalstadgar 2023. Efter att andra omröstningen genomförts under ordinarie föreningsstämma 2024 så kan stadgarna bli gällande.

**Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret:**

- Förlängt tre lån på totalt ca 18 Mkr hos Stadshypotek/Handelsbanken. STIBOR 3 mån, bundna 1 år och 200 000 kr i årlig amortering per lån.
- Slutfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- Villkorsändrat p-platser (bl a ej tillåtet att ladda elbil).
- Tvättat fasaderna.

- Tagit bort fönstervred i trapphusen.
- Genomfört storstädning inkl. impregnering av stengolv i trapphusen.
- Höjt avgiften till 400 kr/halvhår och 800 kr/helår för gymmet från och med 2023-10-01.
- Monterat 10 staket.
- Penslat väggbrunnar med epoxi.
- Rensat cykelrum, barnvagnsrum och övriga gemensamhetslokaler på skräp och bråte.

#### Tidigare genomfört underhåll:

- 2022 - Genomfört dräneringsprojekt av de fastigheters grunder som inte tidigare åtgärdats.
- 2022 - Renoverat skyddsrum.
- 2022 - Ommålning av källargångar.
- 2021 - Buskar längs med fasader togs bort. Betongplattor ersattes med singel.
- 2021 - Installerat postboxar.
- 2021 - Ommålning av trapphus.
- 2021 - Ny belysningsarmatur med rörelsedetektor i trapphus.
- 2020 - Relining av avloppsstammar.
- 2017 - Spolning av stammarna.
- 2016 - Ommålning av tak på sophusen utfördes.
- 2015 - Samtliga sophus fick plåtfasad och nya garageportar.
- 2013 - Byte av undercentraler.
- 2012 - Nya tak på samtliga hus.
- 2010 - Föreningen driftsätte ett elektroniskt passagesystem.
- 2008 - Genomfört dräneringsprojekt av vissa fastigheters grunder samt omledning av dagvatten och takavlopp.
- 2006 - Renovering av fastigheternas ventilationssystem.
- 2002 - Ommålning av fasader slutfördes. Utöver detta så byttes alla porttak ut, skifferplattor lades på trapporna. Sidorna på våra portar kaklades och sittbänkar byggdes.
- 2000 - Bredband indraget i samtliga lägenheter och i några lokaler.

#### Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byta elstigar och centraler.
- Energieffektiviseringsåtgärder (bl a förnya ventilationssystemet på vindarna).
- Installera laddstationer för elbilar och laddhybrider.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 257 och under året har det tillkommit 39 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 264.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	143	205	203	173	219
Skuldsättning, kr/kvm	1 148	1 146	548	564	579
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 188	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	289	274	278	253	254
Årsavgifter, kr/kvm	795	772	756	756	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	837	807	814	777	773
Nettoomsättning, tkr	13 258	12 856	12 583	12 501	12 510
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 129	-952	1 511	1 461	2 143
Soliditet, %	62	63	75	73	73

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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.

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

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.

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.

#### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär, samt ökade räntekostnader och kostnader för drift och reparationer.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 3 %.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	6 979 917	0	0	6 979 917
Upplåtelseavgifter, kr	4 467 448	0	0	4 467 448
Underhållsfond, kr	13 814 508	0	-2 437 186	11 377 322
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>25 261 873</b>	<b>0</b>	<b>-2 437 186</b>	<b>22 824 687</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	16 460 245	-951 825	2 437 186	17 945 605
Årets resultat, kr	-951 825	951 825	-3 129 449	-3 129 449
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>15 508 420</b>	<b>0</b>	<b>-692 263</b>	<b>14 816 156</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>40 770 293</b>	<b>0</b>	<b>-3 129 449</b>	<b>37 640 843</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 351 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 788 186 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	15 508 420
Årets resultat, kr	-3 129 449
Reservation till underhållsfond, kr	-1 351 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 788 186
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>14 816 157</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>14 816 157</b>
------------------------------------	-------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 257 767	12 787 491
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 081	351 579
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>13 258 848</b>	<b>13 139 070</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-13 395 523	-11 690 356
Övriga externa kostnader	Not 5	-380 595	-361 659
Personalkostnader	Not 6	-426 113	-397 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 612 982	-1 522 649
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-15 815 213</b>	<b>-13 972 123</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 556 365</b>	<b>-833 052</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	70 052	6 397
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-643 136	-125 170
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-573 084</b>	<b>-118 773</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 129 449</b>	<b>-951 825</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 129 449</b>	<b>-951 825</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 129 449</b>	<b>-951 825</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	52 316 746	45 783 168
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	114 853	131 459
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	4 054 825
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 431 599</b>	<b>49 969 452</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**52 432 099**      **49 969 952**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		26 105	62 422
Aktuell skattefordran	Not 13	0	3 424
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	5 086 308	11 349 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	416 817	698 060
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>5 529 230</b>	<b>12 113 241</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	3 000 000	3 000 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**8 529 230**      **15 113 241**

### Summa Tillgångar

**60 961 329**      **65 083 192**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	11 447 365	11 447 365
Fond för yttre underhåll	11 377 322	13 814 508
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>22 824 688</b>	<b>25 261 873</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 945 605	16 460 245
Årets resultat	-3 129 449	-951 825
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>14 816 156</b>	<b>15 508 420</b>

### Summa Eget kapital

37 640 844

40 770 293

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 176 696	18 667 667
Leverantörsskulder		615 705	1 579 449
Skatteskulder		11 416	0
Övriga kortfristiga skulder		2 351 527	2 237 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 165 142	1 828 427
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>23 320 486</b>	<b>24 312 899</b>

### Summa Skulder

23 320 486

24 312 899

### Summa Eget kapital och skulder

60 961 329

65 083 192

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -2 556 365 -833 052

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 612 982 1 522 649

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**1 612 982 1 522 649**

Erhållen ränta 50 802 6 397

Erlagd ränta -592 386 -82 383

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**-1 484 967 613 611**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 339 477 -59 855

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -552 193 627 786

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**-212 716 567 931**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-1 697 683 1 181 542**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -4 075 129 -4 054 825

### Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-4 075 129 -4 054 825**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -490 971 9 745 372

### Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-490 971 9 745 372**

## Årets kassaflöde

**-6 263 783 6 872 089**

Likvida medel vid årets början 14 340 543 7 468 454

Likvida medel vid årets slut **8 076 759 14 340 543**

**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:	5-10 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	18 282 tkr
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	12 156 252	11 801 844
	Hyror lokaler	293 103	304 879
	Hyror garage och parkeringsplatser	507 552	507 807
	Hyror förbrukningsbaserad	17 244	17 244
	Hyror informationsöverföring	318 000	318 000
	Hyror övrigt	124 053	119 682
	Övriga primära intäkter	155 402	93 264
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>13 571 606</b>	<b>13 162 720</b>
	Avgiftsbortfall	-7 600	-19 584
	Hysesbortfall	-24 468	-73 873
	Avsatt till inre fond	-281 772	-281 772
	<i>Summa</i>	<b>-313 840</b>	<b>-375 229</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>13 257 766</b>	<b>12 787 491</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	283 345
	Övriga sekundära intäkter	1 081	68 234
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>1 081</b>	<b>351 579</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 232 318	-1 070 713
	Snö och halk-bekämpning	-413 339	-393 682
	Reparationer	-1 043 470	-809 308
	Planerat underhåll	-3 788 186	-2 766 869
	Försäkringsskador	-353 484	-367 449
	EI	-1 453 205	-1 543 356
	Uppvärmning	-2 180 353	-2 107 353
	Vatten	-937 609	-813 577
	Sophämtning	-498 368	-388 809
	Fastighetsförsäkring	-254 047	-204 053
	Kabel-TV och bredband	-398 042	-396 123
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-367 108	-352 448
	Förvaltningsavtalskostnader	-468 211	-454 000
	Övriga driftkostnader	-7 784	-22 616
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-13 395 523</b>	<b>-11 690 356</b>

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	-51 579	-66 942
	Administrationskostnader	-83 146	-78 300
	Extern revision	-20 375	-19 375
	Medlemsavgifter	-63 120	-63 120
	Föreningsverksamhet	-31 250	-25 000
	Övriga förvaltningskostnader	-131 126	-108 922
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-380 595</b>	<b>-361 659</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-332 000	-305 000
	Sociala avgifter	-84 113	-73 509
	Övriga personalkostnader	0	-8 950
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-426 113</b>	<b>-397 459</b>
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	2 672	1 664
	Ränteintäkter HSB bunden placering	66 667	3 993
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	713	740
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>70 052</b>	<b>6 397</b>
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	-642 877	-125 101
	Övriga räntekostnader	-259	-69
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-643 136</b>	<b>-125 170</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 722 391	78 722 391
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 832 350	1 832 350
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 903 554	1 903 554
	Årets investeringar	8 129 954	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>90 588 249</b>	<b>82 458 295</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 675 127	-35 169 083
	Årets avskrivningar	-1 596 376	-1 506 044
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 271 503</b>	<b>-36 675 127</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>52 316 746</b>	<b>45 783 168</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	143 000 000	143 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 106 000	2 106 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	936 000	936 000
	<b>Summa</b>	<b>207 042 000</b>	<b>207 042 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 127 000	30 127 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>30 127 000</b>	<b>30 127 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	732 602	732 602
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>732 602</b>	<b>732 602</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-601 143	-584 538
	Årets avskrivningar	-16 605	-16 605
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-617 749</b>	<b>-601 143</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>114 853</b>	<b>131 459</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 054 825	0
	Årets investeringar	4 075 129	4 054 825
	Omklassificering till byggnad	-8 129 954	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>4 054 825</b>

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

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB

500 500

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav*

**500 500**

Not 13	Aktuell skattefordran	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

*Aktuell skattefordran*

Aktuell skattefordran

0 3 424

*Summa Aktuell skattefordran*

**0 3 424**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

5 076 759 11 340 543

Skattekonto

9 549 8 792

*Summa Övriga fordringar*

**5 086 308 11 349 335**

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter

19 250 0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

397 567 698 060

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

**416 817 698 060**

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB

3 000 000 3 000 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar*

**3 000 000 3 000 000**

Not 17	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>
Stadshypotek AB	4,7%	2024-11-01	9 800 000	200 000
Stadshypotek AB	4,7%	2024-09-30	3 291 716	200 000
Stadshypotek AB	4,59%	2024-09-02	5 084 980	200 000
			<b>18 176 696</b>	<b>600 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

18 226 696

Kortfristig del

0

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 120 496	1 100 964
	Övriga förutbetalda intäkter	947 622	0
	Upplupna räntekostnader	97 024	46 274
	Övriga upplupna kostnader	0	681 189
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 165 142</b>	<b>1 828 427</b>

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 Alfågeln 226 i Haninge, org.nr. 716417-6930

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Olof Trelje  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL TOIVANEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 10:27:03



**TOBIAS FERM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 19:27:01



**CHRISTINA MAJLÖV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 19:45:10



**PER-OLOF CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 15:43:14



**KARI LINTU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 10:20:11



**THOMAS BROBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 11:02:55



**CARINA CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 10:44:19



**MARIE WAHLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 08:52:24



**PER OLOF TRELJE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 16:46:51



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 20:30:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PER OLOF TRELJE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 16:40:38



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 20:30:11

