



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Alfågeln 226 i Haninge

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.



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse föreningsstämma

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: 2025-05-15

Tid: 19:00

Plats: Föreningslokalen/ Vendelsömalmsvägen 189 n.b.

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen. Inga anmälda ärenden.
25. föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Enligt HSB normalstadgar 2023

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Alfågelns 226 i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 716417-6930 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderby Huvudgård 4:2	1967-01-01	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
38	förråd	425
212	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 294
10	lokaler (hyresrätt)	539
11	garageplatser	0
234	p-platser	0
Totalt 505 objekt		16 258

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	2024-02-11
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	
Marie Wahlén	Ledamot	2024-02-19	
Tobias Ferm	Ledamot	2022-05-14	
Eva Lundholm	Suppleant	2013-05-29	2024-05-15
Johanna Törnqvist	Suppleant	2022-05-14	
Olof Brogeby	Suppleant	2024-02-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Olof Carlsson, Christina Majlöv, Kari Lintu samt Olof Brogeby (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 11 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 Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts 3 %.

Föreningen har en gällande 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/underhållssyn utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 27 maj 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Årsavgifterna för lägenheter höjdes med 3% från och med 2024-01-01. Styrelsen har tagit beslut att höja årsavgifterna för lägenheter, p-platser, förråd/lokaler och MC-/mopedgarage från och med 2025-01-01 med 3%.
- Föreningen har en aktuell investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

- Föreningsstämman den 15 maj 2024 beslutade enhälligt att anta styrelsens förslag till nya stadgar enl. HSB normalstadgar 2023. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 25 september 2024.
- Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund genomförde obligatorisk inspektion den 9 december 2024.
- Södertörns brandförsvarsförbund genomförde obligatorisk tillsyn den 7 november 2024.

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Förlängt tre lån på totalt ca 18 Mkr hos Stadshypotek/Handelsbanken. STIBOR 3 mån, bundna 1 år samt 250 000 kr i årlig amortering för två lån och 200 000 kr i årlig amortering för ett lån.
- Höjt avgiften till 400 kr per halvår och 800 kr per helår för bastun från och med 2025-10-01.
- Tecknat avtal med Elaway och installerat laddstationer för elbilar och laddhybrider.
- Monterat fallskydd i de trapphus där det finns en uppgång till vinden.
- Bytt ut nyckeltuber till lägenheterna.
- Demonterat bommen på stora parkeringen.
- Tecknat nytt avtal med P-Service avseende parkeringsbevakning.
- Påbörjat radonmätning.
- Bytt ventilationslösning/evakueringsrör till torktumlare i tvättstugor.
- Bytt portkoder.

Tidigare genomfört underhåll:

- 2023 - Stamspolning.
- 2023 - Genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- 2023 - Fasadtvätt.
- 2023 - Pensling av väggbrunnar.
- 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 - 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.
- 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.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Energieffektiviseringsåtgärder (bl a förnya ventilationssystemet på vindarna).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 264 och under året har det tillkommit 23 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 269.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	101	143	205	203	173
Skuldsättning, kr/kvm	1 109	1 148	1 146	548	564
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 148	1 188	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	1	1
Energikostnad, kr/kvm	335	289	274	278	253
Årsavgifter, kr/kvm	834	795	772	756	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	878	837	807	814	777
Nettoomsättning, tkr	13 657	13 258	12 856	12 583	12 501
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 671	-3 129	-952	1 511	1 461
Soliditet, %	61	62	63	75	73

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 145 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 101 kr/m².

Styrelsen har beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 979 917	0	0	6 979 917
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 467 448	0	0	4 467 448
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 377 322	0	-453 098	10 924 224
S:a bundet eget kapital, kr	22 824 687	0	-453 098	22 371 589
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 945 605	-3 129 449	453 098	15 269 254
Årets resultat, kr	-3 129 449	3 129 449	-1 670 973	-1 670 973
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 816 156	0	-1 217 875	13 598 281
S:a eget kapital, kr	37 640 843	0	-1 670 973	35 969 870

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 020 tkr samt ianspråktagande skett med 1 473 tkr.

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	14 816 156
Årets resultat, kr	-1 670 973
Reservation till underhållsfond, kr	-1 020 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 473 098
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 598 281

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 598 281

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	13 657 494	13 257 767
Övriga rörelseintäkter	Not 3	249 560	1 081
Summa Rörelseintäkter		13 907 054	13 258 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 226 764	-13 395 523
Övriga externa kostnader	Not 5	-432 646	-380 595
Personalkostnader	Not 6	-460 242	-426 113
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 793 647	-1 612 982
Summa Rörelsekostnader		-14 913 300	-15 815 213
Rörelseresultat		-1 006 246	-2 556 365
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	111 920	70 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-776 647	-643 136
Summa Finansiella poster		-664 727	-573 084
Resultat efter finansiella poster		-1 670 973	-3 129 449
Resultat före skatt		-1 670 973	-3 129 449
Årets resultat		-1 670 973	-3 129 449

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	50 539 704	52 316 746
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	98 248	114 853
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	91 125	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		50 729 077	52 431 599
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		50 729 577	52 432 099

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 814	26 105
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 560 427	5 086 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	666 703	416 817
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 232 944	5 529 230
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000
Summa Omsättningstillgångar		8 232 944	8 529 230
Summa Tillgångar		58 962 521	60 961 329

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	11 447 365	11 447 365
Fond för yttre underhåll	10 924 224	11 377 322
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	22 371 590	22 824 688
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	15 269 254	17 945 605
Årets resultat	-1 670 973	-3 129 449
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	13 598 281	14 816 156
Summa Eget kapital	35 969 871	37 640 844
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 17 564 106	18 176 696
Leverantörsskulder	1 166 428	615 705
Skatteskulder	20 108	11 416
Övriga kortfristiga skulder	2 364 588	2 351 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 877 419	2 165 142
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	22 992 650	23 320 486
Summa Skulder	22 992 650	23 320 486
Summa Eget kapital och skulder	58 962 521	60 961 329

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 006 246	-2 556 365
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 793 647	1 612 982
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 793 647	1 612 982
Erhållen ränta	113 024	50 802
Erlagd ränta	-807 236	-592 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	93 189	-1 484 967
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-263 900	339 477
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	315 343	-552 193
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	51 443	-212 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten	144 633	-1 697 683
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-91 125	-4 075 129
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-91 125	-4 075 129
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-612 590	-490 971
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-612 590	-490 971
Årets kassaflöde	-559 082	-6 263 783
Likvida medel vid årets början	8 076 759	14 340 543
Likvida medel vid årets slut	7 517 677	8 076 759

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 inanspråktagande 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.

Beskattnings

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 282tkr
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.

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 andelstalsfördelad	12 520 716	12 156 252
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	238 500	0
	Hyror lokaler	302 314	293 103
	Hyror garage och parkeringsplatser	525 764	507 552
	Hyror förbrukningsbaserad	17 244	17 244
	Hyror informationsöverföring	79 500	318 000
	Hyror övrigt	128 111	124 053
	Övriga primära intäkter	145 021	155 402
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 957 170	13 571 606
	Avgiftsbortfall	0	-7 599
	Hyresbortfall	-17 904	-24 468
	Avsatt till inre fond	-281 772	-281 772
	<i>Summa</i>	-299 676	-313 839
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 657 494	13 257 767

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	235 170	0
	Övriga sekundära intäkter	14 390	1 081
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	249 560	1 081
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 443 080	-1 232 318
	Snö och halk-bekämpning	-437 076	-413 339
	Reparationer	-793 157	-1 043 470
	Planerat underhåll	-1 473 098	-3 788 186
	Försäkringsskador	-672 983	-353 484
	El	-1 613 650	-1 453 205
	Uppvärmning	-2 421 784	-2 180 353
	Vatten	-1 272 839	-937 609
	Sophämtning	-531 644	-498 368
	Fastighetsförsäkring	-294 695	-254 047
	Kabel-TV och bredband	-399 444	-398 042
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-375 980	-367 108
	Förvaltningsavtalskostnader	-488 698	-468 211
	Övriga driftkostnader	-8 637	-7 784
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 226 764	-13 395 523
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-46 110	-51 579
	Administrationskostnader	-111 086	-83 146
	Extern revision	-24 125	-20 375
	Medlemsavgifter	-66 240	-63 120
	Föreningsverksamhet	-26 014	-31 250
	Övriga förvaltningskostnader	-159 071	-131 126
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-432 646	-380 595
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-356 000	-332 000
	Sociala avgifter	-84 667	-84 113
	Övriga personalkostnader	-9 575	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-460 242	-426 113

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	1 919	2 672
	Ränteintäkter placeringar	105 646	66 667
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 355	713
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	111 920	70 052
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	-776 573	-642 877
	Övriga räntekostnader	-74	-259
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-776 647	-643 136
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 852 345	78 722 391
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 832 350	1 832 350
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 903 554	1 903 554
	Årets investeringar	0	8 129 954
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	90 588 249	90 588 249
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 271 503	-36 675 127
	Årets avskrivningar	-1 777 042	-1 596 376
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-40 048 545	-38 271 503
	<i>Utgående redovisat värde</i>	50 539 704	52 316 746
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	207 042 000	207 042 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 127 000	30 127 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 127 000	30 127 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	732 602	732 602
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	732 602	732 602
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-617 749	-601 143
	Årets avskrivningar	-16 605	-16 605
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-634 354	-617 749
	<i>Utgående redovisat värde</i>	98 248	114 853
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	4 054 825
	Årets investeringar	91 125	0
	Omklassificering till byggnad	0	-4 054 825
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	91 125	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 517 677	5 076 759
	Övriga fordringar	42 750	9 549
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 560 427	5 086 308
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	18 146	19 250
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	648 557	397 567
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	666 703	416 817
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	3 000 000

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>
Stadshypotek AB	3,38%	2025-11-03	9 600 000	250 000
Stadshypotek AB	3,09%	2025-09-30	3 079 216	250 000
Stadshypotek AB	3,09%	2025-09-02	4 884 890	200 000
			17 564 106	700 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			17 564 106	
Kortfristig del			17 564 106	

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 171 432	1 120 496
Övriga förutbetalda intäkter	0	947 622
Upplupna räntekostnader	66 435	97 024
Övriga upplupna kostnader	639 552	0
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 877 419	2 165 142

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alfågeln 226 i Haninge för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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. Revisorerans 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 Kungsbron Borevision AB 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Alfågeln 226 i Haninge för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 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

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Olof Trelje
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-22 kl. 12:47:34



TOBIAS FERM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:29:46



CHRISTINA MAJLÖV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:52:08



PER-OLOF CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:30:32



MARIE WAHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 07:52:51



KARI LINTU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 14:18:07



THOMAS BROBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 14:28:59



CARINA CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:18:27



PER OLOF TRELJE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:00:28



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 15:51:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-23 kl. 10:56:33



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 15:50:18



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. 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.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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 eventuell 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 bidrar till 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.

Valberedningens förslag:

P-O Carlsson omval 2 år (ledamot)

Kari Linttu omval 2 år (ledamot)

Olof Brogeby omval 2 år (suppleant)

Sen kommer vi även att föreslå till stämman att minska antalet i styrelsen med en person.

Mvh

Jens Milgunoff

Ordf. Valberedningen



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor