



Org Nr: 712400-0014

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Org.nr: 712400-0014

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

MKL  
Oli

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a vertical line and a hook.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### 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 inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Söderby Huvudgård 2:36 (Albatrossvägen 62-118 );  
2:37 (Albatrossvägen 2-60 ); S4 (Parkeringsytor mm) i Haninge kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	385	29 950
Lokaler	130	1 600
Parkeringar och garageplatser	468	

Föreningens fastighet är byggd år 1969. Värdeår 1968.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår inte bostadsrättstillägg men styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %. Styrelsen anser det viktigt att inflationssäkra avgifterna, därav höjningen med 2 %.

#### Pågående eller framtida underhåll

Styrelsen har varje år ett antal planerade underhållsprojekt till ett värde av 2 till 3 miljoner.  
Ett stort underhåll med utbyte av samtliga fönster planeras under de närmaste åren.

### Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret

Produkt	Investering
Byte till ledbelysning utomhus på gårdarna	325 069 kr
Utrustning lekplatser & gårdar (inkl grillar)	638 105 kr
Brandsäkerhetsåtgärder inom föreningen	736 049 kr
Fasader grovsophus	195 847 kr
Flaggstänger och julbelysning	140 000 kr
Installation av bokningssystem - QT systemet	655 487 kr
Stödmur infart på gård 4	393 750 kr
Hjärtstartare på 4 gårdar samt i föreningslokalen	141 453 kr
Elbilsladdning på gästparkeringen 10 platser	250 000 kr
5 st extra bokningstavlor + inst samt bredband på expedition	162 243 kr
Utökning av parkeringen för stora bilar	225 000 kr
Kantbrädor runt husen	296 359 kr
Postboxar i entréerna	303 101 kr
<b>Summa</b>	<b>4 462 463 kr</b>

02

MKL  
07  
A A L



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

---

### Övriga väsentliga händelser

Föreningen har den 1 mars 2020 extra amorterat 2 200 000 kr.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 11 Juni 2019 kl 19.00. Vid stämman deltog 55 medlemmar varav 55 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-06-11 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Lena Ekman Ribbing  
Knut Sundqvist  
Mia Cabral  
Bo Thollander  
Lars-Göran Ekberg  
Marie Kejonen Lundmark

#### Roll

Ledamot & Ordförande  
Ledamot & Vice Ordförande  
Ledamot & Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot & HSB 's representant  
Suppleant

Styrelsen har under 2019-06-11 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Lena Ekman Ribbing  
Knut Sundqvist  
Mia Cabral  
Bo Thollander  
Kay Johansson  
Marie Kejonen Lundmark

#### Roll

Ledamot & Ordförande  
Ledamot & Vice Ordförande  
Ledamot & Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot & HSB 's representant  
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Knut Sundqvist & Mia Cabral som ledamöter samt Marie Kejonen Lundmark som suppleant.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Revisorer

Ronén Björkqvist	Föreningsvald ordinarie
Iréné Hansen	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Knut Sundqvist

### Valberedning

Valberedningen består av Jakob Sundberg och Johnny Ribbing. *02*

*MKR*  
*OK*  
*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen 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 2019-09-07 samt markbesiktning genomfördes 2019-05-18.

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 481 (484) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 23 (27) 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	657	644	631	625	625
Totala intäkter kr/kvm	742	765	715	697	703
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	249	277	241	160	262
Belåning, kr/kvm	1 154	1 411	1 449	1 735	1 773
Räntekänslighet	2%	2%	2%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	450	443	426	479	403
Energikostnader kr/kvm	173	172	171	183	148

02

UKW  
OK  
L





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor 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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### 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 bostadsrättens 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.

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### 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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	23 399	24 186	22 598	22 017	22 223
Resultat efter finansiella poster	1 131	3 600	455	407	5 388
Soliditet	53%	47%	45%	38%	32%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

02

MKL  
Och  
[Signature]



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

### 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		23 398 908
Rörelsekostnader	-	21 576 209
Finansiella poster	-	691 726
<b>Årets resultat</b>		<b>1 130 974</b>
Planerat underhåll	+	4 546 688
Avskrivningar	+	2 184 638
<b>Årets sparande</b>		<b>7 862 299</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>249</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 525 256	11 525 744	7 007 498	18 730 928	3 599 584
Reservering till fond 2019			1 738 000	-1 738 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-4 546 688	4 546 688	
Balanserad i ny räkning				3 599 584	-3 599 584
Årets resultat					1 130 974
Belopp vid årets slut	3 525 256	11 525 744	4 198 810	25 139 200	1 130 974

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	22 330 512
Årets resultat	1 130 974
Reservering till underhållsfond	-1 738 000
Ianspråktagande av underhållsfond	4 546 688
Summa till stämmans förfogande	<b>26 270 174</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>26 270 174</b>
-------------------------	-------------------

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

*UKL Ori.*  
*[Signature]*

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	23 398 908	24 185 618
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-14 197 950	-14 007 243
Övriga externa kostnader	Not 3	-341 154	-370 942
Planerat underhåll		-4 546 688	-2 972 027
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-305 779	-298 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 184 638	-2 184 638
Summa rörelsekostnader		-21 576 209	-19 833 773
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 822 699</b>	<b>4 351 845</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 241	4 961
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-695 967	-757 222
Summa finansiella poster		-691 726	-752 261
<b>Årets resultat</b>		<b>1 130 974</b>	<b>3 599 584</b>

02

UKW  
Orn  
K  
L

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 77 753 314 79 804 938

Inventarier och maskiner

Not 8 469 201 602 214

---

78 222 515 80 407 152*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 708 708

---

708 708

Summa anläggningstillgångar

---

78 223 223 80 407 860**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

8 440 66 023

Avräkningskonto HSB Stockholm

7 005 826 12 316 339

Placeringskonto HSB Stockholm

356 124

Övriga fordringar

Not 10 17 193 6 549

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 650 282 1 077 894

---

7 682 097 13 466 929

Summa omsättningstillgångar

---

7 682 097 13 466 929**Summa tillgångar****85 905 320****93 874 789**

02



**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 525 256	3 525 256
Upplåtelseavgifter	11 525 744	11 525 744
Yttre underhållsfond	4 198 810	7 007 498
	<u>19 249 810</u>	<u>22 058 498</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	25 139 200	18 730 928
Årets resultat	1 130 974	3 599 584
	<u>26 270 174</u>	<u>22 330 512</u>
Summa eget kapital	<u>45 519 985</u>	<u>44 389 011</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 33 499 460	38 400 000
	<u>33 499 460</u>	<u>38 400 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 2 900 000	6 200 000
Leverantörsskulder	1 147 302	2 101 020
Skatteskulder	42 507	67 008
Övriga skulder	Not 14 44 986	31 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 2 751 081	2 686 051
	<u>6 885 875</u>	<u>11 085 778</u>
Summa skulder	40 385 335	49 485 778
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>85 905 320</u></b>	<b><u>93 874 789</u></b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MKW" and "Os".

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 130 974	3 599 584
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 184 638	2 184 638
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 315 611</u>	<u>5 784 222</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	474 551	-320 934
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-899 903</u>	<u>523 843</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 890 260	5 987 131
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-8
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-8</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-8 200 540</u>	<u>-1 200 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8 200 540	-1 200 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 310 280</b>	<b>4 787 123</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 316 463</b>	<b>7 529 339</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 006 182</b>	<b>12 316 463</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 08

UKW  
08



## HSB Bostadsrättsförening Albatrossen 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### 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 1,63 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

#### 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 1 377 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 19 344 060 kr.

MKL  
A L  
02



## HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	19 689 756	19 301 450
Årsavgifter el	1 580 375	1 488 679
Hyror	2 518 904	2 515 849
Övriga intäkter	-338 927	933 019
Bruttoomsättning	23 450 108	24 238 997
Avgifts- och hyresbortfall	-50 160	-53 150
Hyresförluster	-1 040	-229
	<b>23 398 908</b>	<b>24 185 618</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 110 940	2 722 173
Reparationer	963 211	980 686
El	2 245 174	2 216 427
Uppvärmning	3 416 885	3 504 882
Vatten	1 391 286	1 196 990
Sophämtning	746 784	735 937
Fastighetsförsäkring	285 933	386 702
Kabel-TV och bredband	147 715	276 289
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	731 422	705 245
Förvaltningsarvoden	1 122 200	1 248 156
Övriga driftkostnader	36 401	33 755
	<b>14 197 950</b>	<b>14 007 243</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	101 008	112 320
Administrationskostnader	101 608	119 870
Extern revision	30 438	28 838
Medlemsavgifter	108 100	109 913
	<b>341 154</b>	<b>370 942</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	240 520	228 660
Övriga arvoden	7 100	19 866
Sociala avgifter	58 159	50 398
	<b>305 779</b>	<b>298 924</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 302	4 135
Ränteintäkter HSB placeringskonto	356	0
Övriga ränteintäkter	583	826
	<b>4 241</b>	<b>4 961</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	695 967	756 375
Övriga räntekostnader	0	847
	<b>695 967</b>	<b>757 222</b>

MKL  
02





## HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	126 095 128	126 095 128
Anskaffningsvärde mark	3 613 200	3 613 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>129 708 328</b>	<b>129 708 328</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-49 903 390	-47 851 766
Årets avskrivningar	-2 051 624	-2 051 624
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 955 014</b>	<b>-49 903 390</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>77 753 314</b>	<b>79 804 938</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	232 000 000	172 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 741 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	81 000 000	66 483 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	12 090 000	8 567 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>333 831 000</b>	<b>257 050 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 206 943	1 206 943
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 206 943</b>	<b>1 206 943</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-604 729	-471 715
Årets avskrivningar	-133 014	-133 014
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-737 742</b>	<b>-604 729</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>469 201</b>	<b>602 214</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	708	700
Årets investeringar	0	8
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>708</b>	<b>708</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	208	208
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	17 193	6 549
	<b>17 193</b>	<b>6 549</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LKH" and "Or".

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	650 282	1 077 894
	<u>650 282</u>	<u>1 077 894</u>

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

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788668801	1,45%	2020-02-18	9 100 000	400 000
Nordea Hypotek	39788668828	1,01%	2020-03-02	9 100 000	400 000
Nordea Hypotek	39788762530	2,14%	2020-01-07	2 199 460	2 100 000
SBAB	25696247	1,98%	2022-06-13	8 000 000	0
SBAB	25696255	2,36%	2025-06-12	8 000 000	0
				<b>36 399 460</b>	<b>2 900 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 33 499 460

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 899 460

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 61 000 000 61 000 000

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 2 900 000 6 200 000

**Not 14 Övriga skulder**

Momsskuld	23 549	10 262
Övriga kortfristiga skulder	21 437	21 437
	<u>44 986</u>	<u>31 699</u>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	21 410	29 484
Förutbetalda hyror och avgifter	1 864 305	1 860 252
Övriga upplupna kostnader	865 366	796 315
	<u>2 751 081</u>	<u>2 686 051</u>

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

Handwritten signatures and initials, including "MKL" and "Os".



**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**


**Noter**

**2019-12-31 2018-12-31**

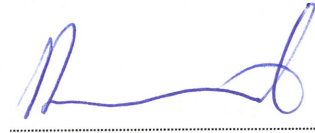
**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

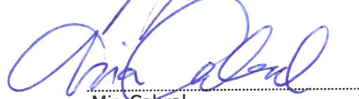
Stockholm, den 21/5 - 20

  
Bo Thollander

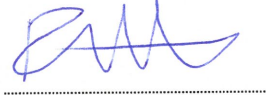
  
Kay Johansson

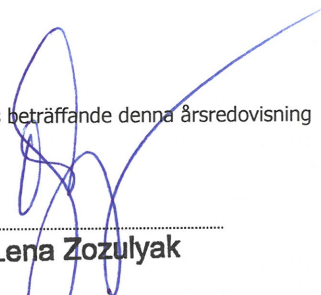
  
Knut Sundqvist

  
Lena Ekman

  
Mia Cabral

Vår revisionsberättelse har 2020-05-27 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
.....

  
.....  
**Lena Zozulyak**

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Albatrossen i Haninge, org.nr. 712400-0014

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Albatrossen i Haninge för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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. *02*

*02*  
*AK*  
*18*  
*2*  
*AKU*



## 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 Albatrossen i Haninge för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 27/05- 2020

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Ronén Björkqvist  
Av föreningen vald revisor