



Org Nr: 712400-0014

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Org.nr: 712400-0014

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt 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 varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Planerat underhåll	Utfall kostnad
Utökning av gästparkeringen på Gård 1	288 000 kr
Byta ut städdörrarna i kökarna på gård 1	967 749 kr
Byta lås i samtliga allmänna utrymmen på gård 1	206 464 kr
Kvar från 2019 - överfört till 2020	
Uppräkning expedition	241 073 kr
Flaggstänger och julbelysning	140 000 kr
Elbilsaddning på gästparkeringen 10 platser inkl installation	229 254 kr
Utökning av parkeringen för stora bilar	225 000 kr
Postboxar i entréerna	337 901 kr
Summa	2 635 441 kr



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-29. Vid stämman deltog 15 medlemmar varav 15 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 - 2020-06-14 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bo Thollander	Ledamot
Marie Kejonen Lundmark	Suppleant
Knut Sundqvist	Ledamot & vice ordförande
Mia Cabral	Ledamot & sekreterare
Lena Ekman Ribbing	Ledamot & ordförande
Kay Johansson	Ledamot & HSB 's representant

Styrelsen har under perioden 2020-06-14 - 2020-09-29 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bo Thollander	Ledamot
Knut Sundqvist	Ledamot & vice ordförande
Mia Cabral	Ledamot & sekreterare
Lena Ekman Ribbing	Ledamot & ordförande
Kay Johansson	Ledamot & HSB 's representant

Styrelsen har under 2020-09-29 - 2020-11-26 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bo Thollander	Ledamot
Knut Sundqvist	Ledamot & vice ordförande
Mia Cabral	Ledamot & sekreterare
Lena Ekman Ribbing	Ledamot & ordförande
Kay Johansson	Ledamot & HSB 's representant
Ronen Björkquist	Suppleant
Janet Östlin	Suppleant

Styrelsen har under 2020-11-26 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bo Thollander	Ledamot
Knut Sundqvist	Ledamot & vice ordförande
Mia Cabral	Ledamot & sekreterare
Lena Ekman Ribbing	Ledamot & ordförande
Ronen Björkquist	Suppleant
Janet Östlin	Suppleant





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bo Thollander och Lena Ekman Ribbing samt suppleanterna Janet Östlin och Ronen Björkquist

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening av Mia Cabral, Knut Sundqvist, Lena Ekman Ribbing och Bo Thollander.

Revisorer

Lena Synnergren Föreningsvald ordinarie
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 Johny Ribbing (sammankallande) och Jakob Sundberg.

Underhållsplan

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-14 och 2020-10-14. Markbesiktning genomfördes 2020-05-16.

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 penningvävt 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 490 (490) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 41 (36) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	657	657	644	631	625
Totala intäkter kr/kvm*	724	692	720	674	658
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	280	249	278	242	160
Belåning, kr/kvm	1 059	1 154	1 414	1 452	1 737
Räntekänslighet	2%	2%	2%	2%	3%
Totala driftkostnader kr/kvm*	428	420	418	408	476
Energikostnader kr/kvm	161	173	172	171	183

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

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

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.

A



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

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.

Totala driftkostnader

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

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	24 063	23 399	24 186	22 598	22 017
Resultat efter finansiella poster	4 252	1 131	3 600	455	407
Soliditet	57%	53%	47%	45%	38%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

h



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		24 063 154
Rörelsekostnader	-	19 281 336
Finansiella poster	-	529 804
Årets resultat		4 252 014
Planerat underhåll	+	2 385 814
Avskrivningar	+	2 184 638
Årets sparande		8 822 465
Årets sparande per kvm total yta		280

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 525 256	11 525 744	4 198 810	25 139 200	1 130 974
Reservering till fond 2020			1 738 000	-1 738 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-2 385 813	2 385 813	
Balanserat i ny räkning				1 130 974	-1 130 974
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					4 252 014
Belopp vid årets slut	3 525 256	11 525 744	3 550 997	26 917 987	4 252 014

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	26 917 987
Årets resultat	4 252 014
	31 170 001

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	26 270 174
Årets resultat	4 252 014
Reservering till underhållsfond	-1 738 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 385 813
Summa till stämmans förfogande	31 170 001

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	31 170 001
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	24 063 154	23 398 908
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-14 114 714	-14 197 950
Övriga externa kostnader	Not 3	-330 316	-341 154
Planerat underhåll		-2 385 814	-4 546 688
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-265 854	-305 779
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 184 638	-2 184 638
Summa rörelsekostnader		-19 281 336	-21 576 209
Rörelseresultat		4 781 818	1 822 699
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 240	4 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-534 044	-695 967
Summa finansiella poster		-529 804	-691 726
Årets resultat		4 252 014	1 130 974

A

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 75 701 690 77 753 314

Inventarier och maskiner

Not 8 336 187 469 201

76 037 877 78 222 515*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 708 708

708 708

Summa anläggningstillgångar

76 038 585 78 223 223**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

7 539 8 440

Avräkningskonto HSB Stockholm

10 083 635 7 005 826

Placeringskonto HSB Stockholm

357 356

Övriga fordringar

Not 10 21 352 17 193

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 643 740 650 282

10 756 623 7 682 097

Summa omsättningstillgångar

10 756 623 7 682 097**Summa tillgångar****86 795 208** **85 905 320**

dx

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 525 256	3 525 256
Upplåtelseavgifter	11 525 744	11 525 744
Yttre underhållsfond	3 550 997	4 198 810
	<u>18 601 997</u>	<u>19 249 810</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	26 917 987	25 139 200
Årets resultat	4 252 014	1 130 974
	<u>31 170 001</u>	<u>26 270 174</u>
Summa eget kapital	<u>49 771 999</u>	<u>45 519 985</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>16 000 000</u>	<u>33 499 460</u>
	16 000 000	33 499 460
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 17 400 000	2 900 000
Leverantörsskulder	894 659	1 147 302
Skatteskulder	62 527	42 507
Övriga skulder	Not 14 50 931	44 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>2 615 092</u>	<u>2 751 081</u>
	21 023 209	6 885 875
Summa skulder	37 023 209	40 385 335
Summa eget kapital och skulder	<u>86 795 208</u>	<u>85 905 320</u>

ny

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 252 014	1 130 974
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 184 638	2 184 638
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 436 652	3 315 611
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 284	474 551
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-362 666	-899 903
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 077 269	2 890 260
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 999 460	-8 200 540
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 999 460	-8 200 540
Årets kassaflöde	3 077 809	-5 310 280
Likvida medel vid årets början	7 006 182	12 316 463
Likvida medel vid årets slut	10 083 992	7 006 182

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

~



HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Hanninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,63% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 19 344 060 kr.



Org Nr: 712400-0014

HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	19 689 756	19 689 756
Individuell mätning el	1 216 127	1 580 375
Hyror	2 937 142	2 518 904
Övriga intäkter	375 350	-338 927
Bruttoomsättning	<u>24 218 375</u>	<u>23 450 108</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-142 948	-50 160
Hyresförluster	-12 273	-1 040
	24 063 154	23 398 908
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 750 823	3 110 940
Reparationer	1 377 076	963 211
El	1 687 777	2 245 174
Uppvärmning	3 253 179	3 416 885
Vatten	1 358 725	1 391 286
Sophämtning	781 087	746 784
Fastighetsförsäkring	298 961	285 933
Kabel-TV och bredband	151 193	147 715
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	758 475	731 422
Förvaltningsarvoden	1 660 513	1 122 200
Övriga driftkostnader	36 907	36 401
	14 114 714	14 197 950
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	70 711	101 008
Administrationskostnader	120 255	101 608
Extern revision	31 250	30 438
Medlemsavgifter	108 100	108 100
	330 316	341 154
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	213 591	240 520
Övriga arvoden	10 000	7 100
Sociala avgifter	42 263	58 159
	265 854	305 779
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 531	3 302
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	356
Övriga ränteintäkter	709	583
	4 240	4 241
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	532 984	695 967
Övriga räntekostnader	1 060	0
	534 044	695 967

PÅ

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	126 095 128	126 095 128
Anskaffningsvärde mark	3 613 200	3 613 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 708 328	129 708 328
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-51 955 014	-49 903 390
Årets avskrivningar	-2 051 624	-2 051 624
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 006 638	-51 955 014
Utgående bokfört värde	75 701 690	77 753 314
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	232 000 000	232 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 741 000	8 741 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	12 090 000	12 090 000
Summa taxeringsvärde	333 831 000	333 831 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 206 943	1 206 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 206 943	1 206 943
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-737 742	-604 729
Årets avskrivningar	-133 014	-133 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-870 756	-737 742
Bokfört värde	336 187	469 201
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	708	708
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	708	708
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	208	208
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	21 352	17 193
	21 352	17 193

M

**HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	643 740	650 282
	643 740	650 282

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

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788956440	0,81%	2021-02-19	8 700 000	400 000
Nordea	39788959644	0,79%	2021-03-03	8 700 000	400 000
SBAB	25696247	1,98%	2022-06-13	8 000 000	0
SBAB	25696255	2,36%	2025-06-12	8 000 000	0
				33 400 000	800 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 29 400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 16 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

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

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	17 400 000	2 900 000
	17 400 000	2 900 000
Varav amortering	800 000	2 900 000

Not 14 Övriga skulder

Momsskuld	26 494	23 549
Källskatt	3 000	0
Övriga kortfristiga skulder	21 437	21 437
	50 931	44 986

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	12 318	21 410
Förutbetalda hyror och avgifter	1 952 144	1 864 305
Övriga upplupna kostnader	650 630	865 366
	2 615 092	2 751 081

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



Org Nr: 712400-0014

HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 20/5-2021

Bo Thollander

Kay Johansson

Knut Sundqvist

Lena Ekman

Mia Cabral

Vår revisionsberättelse har 2021-05-24 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Jacobson Håkan

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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Albatrossen i Hanninge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 revisionssed 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 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan så vill vi informera om att den ordinarie föreningsstämman 2020 hölls i september 2020. Enligt stadgar och lag ska föreningsstämman hållas innan juni månads utgång.

Stockholm den 24/5-2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Synnergren
Av föreningen vald revisor