

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE och ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge /712400 - 0014/ får härmed avge sin redovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Föreningen bildades den 17 april 1964 och registrerades den 14 augusti 1964. Vid en extra föreningsstämma den 23 januari 1980, överlämnades föreningen till de boende. Föreningen äger fastigheterna Söderby Huvudgård 2:36, 2:37 och S4 i Haninge Kommun. Fastigheterna omfattar 20 bostadshus, uppförda 1968-1969, och innehåller 380 bostadsrättslägenheter och 11 lokaler. I sex separata garagebyggnader finns totalt 150 garageplatser. Ett MC-garage med 8 platser. I området finns 284 bilplatser varav 60 inhägnade platser. Antal gästparkeringsplatser uppgår till 35 stycken. Antalet medlemmar var vid årets slut 466 (462) personer. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Styrelse, vald vid årsstämman 2014 och därefter konstituerad

Ordförande	Knut Sundqvist	Omvald på två år
Vice ordförande	Bo Thollander	Kvarstår ett år
Sekreterare	Mia Cabral	Omvald på två år
Ordinarie ledamot	Gunnar Liifv	Kvarstår ett år
Ordinarie ledamot	Lars-Göran Ekberg	HSB:s representant
Suppleant	Lena Boman	Omvald på ett år
Suppleant	Irene Hansen	Omvald på ett år
Suppleant	Kay Johansson	HSB:s representant

I tur att avgå vid föreningsstämman 2015 är ordinarie ledamöterna Bo Thollander, Gunnar Liifv och suppleanterna Lena Boman och Irene Hansen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 st protokollförda sammanträden förutom budgetmöte och möten i samband med fastighetsbesiktningar.

Revisorer

BoRevision AB. Av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Ordinarie:	Semmy Eld	(föreningsvald)
Suppleant:	Elzbieta Edlund	(föreningsvald)

I tur att avgå vid föreningsstämman 2015 är ordinarie revisor Semmy Eld och revisorssuppleanten Elzbieta Edlund.

Firmatecknare (Två i förening)

Knut Sundqvist,
Bo Thollander
Mia Cabral
Kjell Åkerblom (extern)

Valberedning

Gård 3 Katri Kahn
Gård 4 Lars Sidén

Fastighetsförvaltning

HusAdmi Fastighetstjänster AB har haft uppdraget som förvaltare. Förutom förvaltaren har företaget tre personer anställda som utför fastighetsskötsel och förvaltningstjänster åt föreningen. Förvaltningskontoret har haft öppet alla helgfria tisdagar utom under semesterperioden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2014. 53 st (68) lägenheter var representerade.

Överlåtelse

Under året har 26 (25) lägenheter överlåtits till nya medlemmar (6,8 %), och fördelar sig enligt nedan. Den totala överlåtelsesumman uppgick till 34.128.000 kronor, eller i snitt 1.313.000 kronor per lägenhet. Vi kan konstatera att värdeökningen på föreningens bostäder varit avsevärd.

Gård 1	6	lägenheter	(8)
Gård 2	8	---	(6)
Gård 3	8	---	(5)
Gård 4	4	---	(6)

Årsavgifter

Under åren 2013 och 2014 har årsavgifterna legat stilla. Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 2% från den 1 januari 2015. Avgiften uppgår därefter i snitt till 632 kronor/m², år

Arvoden till förtroendevalda

Enligt stämmobeslut har utbetalats styrelsearvode med kronor 154.500:-, att fördelas inom styrelsen, och kronor 8.700:- till revisorerna, att fördelas dem emellan.

Serviceavtal

Föreningen har under året haft löpande avtal med:

Gjensidige AB	Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg
Securitas Sverige AB / Jourmontör	Larmcentralstjänster och jour dygnet runt
HusAdmi Fastighetstjänster AB	Fastighets-, markskötsel, och förvaltning
KEAB Service	Trappstädning
Haninge Kommun	Vatten
SRV Återvinning AB	Sophämtning
Vattenfall AB	Fjärrvärme och El
Länsparkering Bevakning AB	Parkeringsövervakning
Electrolux	Tvättstuguservice
ComHem	Leverans av Kabel-TV och bredband
Central-Radio service AB	Akutservice på kabel TV nätet
Crawford Allhabo AB	Service på garageportar
Miljöhuset i Stockholm AB	Periodisk tvätt av sopkärl
Baxec AB	Service av portlås och passérsystem

Större underhållsåtgärder som utförts under året

- 23 lägenheter i markplan har försetts med utökad ventilation på grund av förhöjda radonhalter.
- Ny radonmätning sker vintern 2014-2015.
- Skrapmattor och golvytor innanför portarna i 9 st uppgångar har renoverats.
- Skärmtak har byggts över gångtrapporna till garage P1 och P2
- Belysning i garage P1 och P2 har förbättrats och belysningsarmaturer har bytts på sophusen.
- Fönstergaller mot gatan i garage P1 och P2 har målats i en enhetlig kulör.
- De tidigare friskluftsintagen i takfoten ovanför entréportarna har satts igen med plåt.
- På grund av flera inbrott i "800-garagen" beslöt styrelsen att förstärka alla mellanväggar, vilket utfördes i januari 2015.
- Några rostiga belysningsstolpar blev utbytta och övriga målades nedtill.

Planerade underhållsåtgärder på byggnader och markytor framöver

- Åtgärda brister i klinkerbeklädnaden runt entréportarna
- Lekplatserna är besiktade under 2014 och erhållna anmärkningar måste åtgärdas.
- Källarfönster skall besiktas avseende behov av målning.
- Sprickbildningar i ett antal fasadelement skall åtgärdas.
- Träd skall beskäras och markytor förbättras efter behov.
- Styrelsen har beslutat införa separat sortering av matavfall från den 1 april 2015, vilket medför vissa förändringar i våra miljöhus.
- Styrelsen söker bygglov för att bygga om ett antal outhyrda lokaler till nya bostäder.

Försäkringsskador

Föreningen drabbades under året av ett flertal allvarliga vattensskador och en brand strax före nyår 2013. Reparationskostnaderna uppgick till cirka 540.000 kronor! Vattenskadorna orsakas i huvudsak av brist vattenanslutningar och avlopp på diskmaskiner och matarslangar till ismaskiner i frysskåp. Slangar slit bl.a. av ålder och medlemmar har dålig uppsikt på sina installationer. I flera fall strömmar vatten även till underliggande lägenheter och medlemmar där drabbas oförskyllt. **Styrelsen oroas av utvecklingen och uppmanar alla medlemmar att bättre kontrollera och göra regelbunden tillsyn av sina vatten-, och avloppsinstallationer.**

Studier och fritid

Boulebanan används emellanåt.

Trädgårdsföreningen Oasen har drivit odlingslotterna i egen regi.

Ett flertal medlemmar har nyttjat föreningslokalen i 6:an för privata samkväm.

Våra grillplatser nyttjas regelbundet.

Uthyringslägenheten i 54:an har varit uthyrd 65 dygn.

Många tränar i föreningens gymlokal.

Ett flertal medlemmar deltar i pensionärsföreningen SPF Vendelsö-Brandbergens verksamhet, som bedrivs i deras förhyrda lokal på Albatrossvägen 76.

Albatrossens IF inom Bowling har aktiva medlemmar som deltar i pågående seriespel.

Information till medlemmar

Styrelsen har varit tillgänglig på expeditionen, som varit öppen varje helgfri måndag kl. 19.00 - 20.00. Förvaltningskontoret är öppet varje helgfri tisdag 15.00 - 18.00 utom under några få semesterveckor. Förvaltaren är numera även anträffbar på styrelsens expeditionstid. Den ny hemsida har fungerat väl under året och kommer att få en ny design under år 2015. Den tidigare s.k. "infokanalen" är numera nedlagd.

Resultat av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat -, och balansräkning. Av tabellen nedan framgår en jämförelse mellan de senaste fem verksamhetsåren.

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning kr	21.628.085	21.476.157	23.424.590	22.415.575	22.186.003
Rörelseresultat kr	5.074.225	2.409.388	2.015.617	1.092.732	- 413.497
Resultat efter finansnetto kr	3.944.449	1.183.660	677.245	- 309.291	- 1.377.972
Balansomslutning kr	84.517.376	81.320.889	69.311.209	65.457.362	67.151.885
Avgiftsbortfall i % av bruttointäkter	1,8	1,8	1,7	2,9	2,7
Årsavgiftsnivå bostäder Kr/m ²	620	620	620	591	583
Fond för yttre underhåll kr	8.641.108	8.474.664	8.286.403	8.430.338	10.127.502

Årets resultat och resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	6.903.399
Årets resultat	<u>3.944.449</u>
	10.847.848

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfonden	- 496.318
Överföring till yttre underhållsfonden	2.500.000
Balanserat resultat	<u>8.844.166</u>
	10.847.848

Vendelsö den 30 mars 2015

HSB:s BRF ALBATROSSEN

Styrelsen

Resultaträkning		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	21 628 085	21 476 157
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-13 199 149	-13 711 968
Övriga externa kostnader	Not 3	-360 394	-400 155
Planerat underhåll		-496 318	-1 005 756
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-211 840	-212 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 286 158	-3 511 702
Summa rörelsekostnader		<u>-16 553 859</u>	<u>-18 841 768</u>
Bruttoresultat		5 074 225	2 634 388
Jämförelsestörande poster	Not 5	0	-225 000
Rörelseresultat		5 074 225	2 409 388
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	96 215	155 674
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 225 992	-1 381 402
Summa finansiella poster		<u>-1 129 776</u>	<u>-1 225 728</u>
Årets resultat		3 944 449	1 183 660

Balansräkning**2014-12-31** **2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	73 010 039	74 552 451
Inventarier och maskiner	Not 9	877 792	198 692
Pågående nyanläggningar	Not 10	117 888	0
		<u>74 005 719</u>	<u>74 751 143</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>74 006 419</u>	<u>74 751 843</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		222	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 477 980	1 385 253
Placeringskonto HSB Stockholm		1 501 883	0
Övriga fordringar	Not 12	6 799	6 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	523 518	176 751
		<u>3 510 402</u>	<u>1 568 548</u>

Kortfristiga placeringar	Not 14	7 000 556	5 000 498
--------------------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>10 510 958</u>	<u>6 569 046</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>84 517 376</u>	<u>81 320 889</u> <i>gt</i>
-------------------------	--	--------------------------	------------------------------------

Balansräkning**2014-12-31** **2013-12-31****Eget kapital och skulder**

Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 486 000	3 486 000
Yttre underhållsfond		8 641 108	8 474 664
		<u>12 127 108</u>	<u>11 960 664</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 903 399	5 886 183
Årets resultat		3 944 449	1 183 660
		<u>10 847 848</u>	<u>7 069 843</u>
Summa eget kapital		<u>22 974 956</u>	<u>19 030 507</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	56 809 500	58 444 500
Leverantörsskulder		1 774 021	939 574
Aktuell skatteskuld		7 412	10 076
Fond för inre underhåll		381 924	394 280
Övriga skulder	Not 17	1 040	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 568 523	2 501 951
Summa skulder		<u>61 542 420</u>	<u>62 290 381</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>84 517 376</u>	<u>81 320 889</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		61 000 000	61 000 000
Summa ställda säkerheter		61 000 000	61 000 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 944 449	1 183 660
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 286 158	3 511 702
Utrangering	0	225 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 230 607	4 920 362
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-347 244	281 765
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	887 039	-971 481
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 770 402	4 230 646
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-664 484	-16 623 007
Investeringar i markanläggningar	-876 250	-1 120 072
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 540 734	-17 743 079
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 635 000	11 797 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 635 000	11 797 500
Årets kassaflöde	3 594 668	-1 714 933
Likvida medel vid årets början	6 385 751	8 100 684
Likvida medel vid årets slut	9 980 419	6 385 751

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9 % av anskaffningsvärdet

Avskrivning inventarier och maskiner


Avskrivning sker med 10% 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 stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 19 344 060. 



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revision från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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


Uttalanden

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

Stockholm den 15/4-2015



Av föreningen vald
revisor



BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Joakim Hell