







ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Alfågeln 226 i Haninge

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 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 (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 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.

Transaktion 09222115557544784586 Signerat MT, TF, CM, PC, MW, KL, TB, CC, PoT, AH

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 HÄNDELSER 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 HÄNDELSER 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.

Transaktion 09222115557544784586 Signerat MT, TF, CM, PC, MW, KL, TB, CC, PoT, AH

- 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

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
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**

Transaktion 09222115557544784586 Signerat MT, TF, CM, PC, MW, KL, TB, CC, PoT, AH

* 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
Ianspråkstagande 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

Transaktion 09222115557544784586 Signerat MT, TF, CM, PC, MW, KL, TB, CC, PoT, AH

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**

Transaktion 09222115557544784586 Signerat MT, TF, CM, PC, MW, KL, TB, CC, PoT, AH

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
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
Summa Materiella anläggningstillgångar		**50 729 077**	**52 431 599**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**50 729 577**	**52 432 099**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa Kortfristiga fordringar		**5 232 944**	**5 529 230**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 000 000	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**3 000 000**	**3 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**8 232 944**	**8 529 230**
Summa Tillgångar		**58 962 521**	**60 961 329**

Transaktion 09222115557544784586 Signerat MT, TF, CM, PC, MW, KL, TB, CC, PoT, AH

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 447 365	11 447 365
Fond för yttre underhåll		10 924 224	11 377 322
Summa Bundet eget kapital		**22 371 590**	**22 824 688**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 269 254	17 945 605
Årets resultat		-1 670 973	-3 129 449
Summa Fritt eget kapital		**13 598 281**	**14 816 156**
Summa Eget kapital		**35 969 871**	**37 640 844**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
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
Summa Kortfristiga skulder		**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**

Transaktion 09222115557544784586 Signerat MT, TF, CM, PC, MW, KL, TB, CC, PoT, AH

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
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 793 647	1 612 982
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**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**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-263 900	339 477
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	315 343	-552 193
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**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**

Transaktion 09222115557544784586 Signerat MT, TF, CM, PC, MW, KL, TB, CC, PoT, AH

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	18 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 möte 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
	Bruttoomsättning		
	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
	Summa Bruttoomsättning	**13 957 170**	**13 571 606**
	Avgiftsbortfall	0	-7 599
	Hyresbortfall	-17 904	-24 468
	Avsatt till inre fond	-281 772	-281 772
	Summa	**-299 676**	**-313 839**
	Summa Nettoomsättning	**13 657 494**	**13 257 767**

Transaktion 09222115557544784586 Signerat MT, TF, CM, PC, MW, KL, TB, CC, PoT, AH

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	235 170	0
	Övriga sekundära intäkter	14 390	1 081
	Summa Övriga rörelseintäkter	**249 560**	**1 081**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	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
	Summa Driftskostnader	**-12 226 764**	**-13 395 523**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	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
	Summa Övriga externa kostnader	**-432 646**	**-380 595**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-356 000	-332 000
	Sociala avgifter	-84 667	-84 113
	Övriga personalkostnader	-9 575	0
	Summa Personalkostnader	**-460 242**	**-426 113**

Transaktion 09222115557544784586 Signerat MT, TF, CM, PC, MW, KL, TB, CC, PoT, AH

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 919	2 672
	Ränteintäkter placeringar	105 646	66 667
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 355	713
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**111 920**	**70 052**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-776 573	-642 877
	Övriga räntekostnader	-74	-259
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-776 647**	**-643 136**

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	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
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**90 588 249**	**90 588 249**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-38 271 503	-36 675 127
	Årets avskrivningar	-1 777 042	-1 596 376
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-40 048 545**	**-38 271 503**
	Utgående redovisat värde	**50 539 704**	**52 316 746**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
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
Summa	**207 042 000**	**207 042 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	30 127 000	30 127 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**30 127 000**	**30 127 000**

Transaktion 09222115557544784586 Signerat MT, TF, CM, PC, MW, KL, TB, CC, PoT, AH

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	732 602	732 602
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**732 602**	**732 602**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-617 749	-601 143
	Årets avskrivningar	-16 605	-16 605
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-634 354**	**-617 749**
	Utgående redovisat värde	**98 248**	**114 853**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	4 054 825
	Årets investeringar	91 125	0
	Omklassificering till byggnad	0	-4 054 825
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**91 125**	**0**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	4 517 677	5 076 759
	Övriga fordringar	42 750	9 549
	Summa Övriga fordringar	**4 560 427**	**5 086 308**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	18 146	19 250
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	648 557	397 567
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**666 703**	**416 817**

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	3 000 000	3 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**3 000 000**	**3 000 000**

Transaktion 09222115557544784586 Signerat MT, TF, CM, PC, MW, KL, TB, CC, PoT, AH

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
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
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**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.

Transaktion 09222115557544784586 Signerat MT, TF, CM, PC, MW, KL, TB, CC, PoT, AH

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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från 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