

Årsredovisning 2022 - 2023

HSB Brf Anden i Haninge

712400-2218



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Anden i Haninge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1.
Kassaflödesanalys	s. 1.
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2.
Medlemsinformation	s. 6.
Flerårsöversikt	s. 6.
Förändringar i eget kapital	s. 7.
Resultatdisposition	s. 7.
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1963-10-04.

Säte

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun, Stockholms län.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Söderby Huvudgård 4:143 och 4:144, kvarteren Anden och Ankan i Haninge kommun, Stockholms län. Föreningen har 252 bostadsrätter om totalt 19 318 kvm och 12 lokaler om 1 371 kvm.

Lägenhetsfördelning:

48 st 1 rum och kök

42 st 2 rum och kök

123 st 3 rum och kök

39 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Håkan Sandh	Ordförande
Håkan Zander	Vice ordförande
Sonja Svartlinger	Sekreterare
Dagmar Machutta	Ordinarie ledamot
Eva Hansson	Ordinarie ledamot
Gottfrid Green	Ordinarie ledamot
Jenny Nouri	Ordinarie ledamot
Amarildo Jurkovic	Ordinarie ledamot
Kay Johansson	utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Håkan Sandh, Sonja Svartlinger, Gottfrid Green, Amarildo Jurkovic och Jenny Nouri.

Ett års mandattid kvar har:

Håkan Zander, Ewa Hansson och Dagmar Machutta.

Dagmar Machutta har avgått under året och flyttat från föreningen, varför fyllnadsval ska ske efter Dagmar.

Representation för HSB:s distriktsråd i Haninge

Brf Anden har inte haft någon egen representant.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av Håkan Sandh, Håkan Zander, Ewa Hansson samt Sonja Svartlinger, två tillsammans.

Revisorer

Ordinarie	Lena Zozulyak
Intern revisor	Daniel Korhonen
Suppleant	Annika Hjelte

Valberedning

Arja Roininen	sammankallande
Christoffer Herrdin	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

AVTAL

Firma Bostadsekonomerna har omförhandlat föreningens avtal med HSB Mark & Trädgård, Tele2 och Din klara terapeut. Bostadsekonomerna har även förhandlat fram ett nytt avtal om ekonomisk och teknisk förvaltning med Riksbyggen AB gällande fr o m den 1 maj 2023.

Din klara terapeut (f d Såpbubblan) städning av fastigheterna, inkl gym och bastu

Simpleko AB har ansvarat för teknisk och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel.

Förvaltare: Deniz Ishak och Johanna Deborg, Riksbyggen AB.

Fastighetsskötare: Claes Keve och Thomas Hedlund, We Go Fastighet AB.

Ekonomiförvaltare: Gordana Stjepanovic.

HSB Mark & Trädgård markskötsel och snöröjning

Telenor Sverige AB bredbandsanslutning (gruppavtal)

SRV har hämtat hushållssopor, lysrör, glödlampor, tidningar och glas samt grovsopor.

Tele2 kabel-TV (gruppavtal)

Vattenfall elleverans

Parkeringservice Svenska AB parkeringsövervakning

FTI återvinningsstationen vid Konsumparkeringen

Fastigheter

Föreningens fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade i RB Försäkring (Folksam Ömsesidig Sakförsäkring). I försäkringarna ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Dessutom ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Lokaler

Dagligvaruhandel drivs av Coop Konsum. Avtal på fem år löper från den 1 mars 2018.

Kioskverksamheten har drivits av Md Koli Imtiaz Hasnat Bhuiyan och Jikra Begum under namnet Vendelsö Direkten AB.

Pizzabutiken La Carda drivs av Keceli Taxi AB.

Keceli Taxi AB hyr en lokal i Klbv 3 som förråd.

Gamla panncentralen har använts som förråd under verksamhetsåret.

Simpleko AB har disponerat en lokal i Klbv 9 (ingång från porten) för fastighetsskötaren.

Frisörsverksamhet drivs av Laila Röckner i Klbv 16.

Redovisningsbyrå LWR AB driver verksamhet i Klbv 16 i samma lokal som frisörverksamheten.

Redovisningsbyrå hyr även en lokal i Klbv 13, som används som arkiv.

Haninge Montage Team AB hyr en lokal i Klbv 11. Innehavare: Erik Ryderling, Klbv 13 B.

Maria Callander, Klbv 4 A, driver butiken 2Stenar i Klbv 5.

Din klara terapeut hyr en lokal i Klbv 2. Innehavare: Anne Frölund

Vendelsö IK hyr en lokal i Klbv 1.

Renée Blomstedt hyr en lokal i Klbv 22.

En lokal i Klbv 5 används som friskvårdsgym och bastu.

En lokal i Klbv 8 används som föreningslokal.

Arrendeavtal löper för thai-food-kiosken. Innehavare: YC Wok Handelsbolag. Bolagsmän är Xiannan Chen och Caiping Zhu.

Garage och parkeringsplatser

På föreningens område finns 225 st parkeringsplatser, däribland 78 st med elstolpe, 10 st bredare platser avsedda för mindre lastbilar och 2 st lastbilspareringar. Dessutom finns 18 st gavelgarage samt 26 st platser för bil och 2 st för mc i "Coop"-garaget.

20 st platser på Coop-parkeringen är 2-timmarsplatser och 7 st 4-timmarsplatser avsedda för korttidsparkering för daghemmet Tjädern och Coop Konsums kunder.

Simpleko AB har skött uthyrningen av parkeringsplatserna

Parkeringsövervakningen sköts av Parkeringsservice Svenska AB.

Besiktningar

Besiktning av mark har skett vår och höst i sedvanlig ordning

Sedvanlig fastighetsbesiktning har skett.

Vid överlåtelse av lägenhet sker besiktning av föreningens installationer för värme, tappvatten, avlopp och ventilation genom vår förvaltare hos Riksbyggen AB.

Utförda underhållsåtgärder/ombyggnader m m under 2022-2023

Utredning av höga radonvärden har fortsatt. Åtgärdsplan för lägenheter med för höga radonvärden har upprättats med och godkänts av Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund. Radonmätning ska ske hösten 2023.

Byte av brädor på bord och bänkar på vissa gårdar skett under våren 2022.

Byte av panel och målning av fönster vid föreningslokalens uteplatser.

Inspektion av avloppsrör i butikshuset efter problem med lukt.

Ombyggnad av lastkajen vid Coop har beställts.

Offerter på laddstolpar för elbilar har inhämtats och håller på att utvärderas.

Slutbesiktning av det digitala passagesystemet har ännu inte skett. Fiberdragning för att förhindra åsknedslag har skett till butikshuset och i kulvert under Klarabergsvägen. Ytterligare fiberdragning övervägs. Entreprenör: Stockholm Security.

Statusinventering av avloppsstammar har skett genom Riksbyggen och informationsmöten har hållits med medlemmarna angående förestående stambyte. Riksbyggens ombyggnadsavdelning har upprättat förfrågningsunderlag och anbud har inhämtats och är under utvärdering. Informationsmöte kommer att hållas under maj 2023.

Planerat underhåll 2023-2024

Fortsatta radonåtgärder på de lägenheter som ej uppnått godkända värden.

Nödvändiga brandskyddsåtgärder kommer att vidtas.

Byte av bräddor på resterande bord och bänkar har beställts av HSB Mark och kommer att utföras våren 2023. Vidare kommer anläggning av kantstöd och gräsmatta bakom Vendelsömalmskiosken att ske.

Utbyte av lastkajen vid Coop beräknas ske under 2023. I samband härmed kommer målning av nerfarten till Coopgaraget att ske.

Anordnande av laddstolpar för elbilar mellan Klbv 11 och 5 beräknas ske under 2023.

Underhållsplan

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, vilken har uppdaterats under 2022.

Källsortering

SRV har en återvinningsstation för papper, kartong, glas och plast placerad på "Konsum"- parkeringen. Avtal finns med FTI (Förpacknings- och Tidningsinsamlingen).

Grovsopshuset har hållits öppet två gånger i veckan på begränsade tider med bemanning av trappombuden. I grovsopshuset sorteras avfallet i tre fraktioner d v s brännbart, deponiavfall och elektronik. Dessutom finns batteriholk.

Behållare för lysrör och glödlampor finns i de vanliga sopsusen. Där sorteras dessutom matavfall, restavfall, mindre grovsopor, färgade och ofärgade glasförpackningar, tidningar och batterier.

Fritidsverksamhet

Föreningen har en boulebana mellan Klbv 7 och 3.

Friskvårdsgym och bastu finns i Klbv 5.

Medlemmarna har vidare haft möjlighet att låna böcker ur Andens bibliotek, som omfattar en mängd böcker, skänkta av boende i föreningen.

Information

Möten för trappombud och nya medlemmar har återupptagits under året.

Skriftlig information har delats ut till nya medlemmar och andrahandshyresgäster.

Expeditionsöppet

Expeditionsöppet har återupptagits under 2022 men avslutats tills vidare på grund av låg besöksfrekvens.

Andens Nyheter

Inga medlemmar har visat intresse för att återuppta Andens Nyheter verksamhet.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året, likaså hyrorna för garage, p-platser, lokaler och förråd.

Arvodet

Arvodet till styrelsen har varit 6 basbelopp att fördelas inom styrelsen.

Arvodet till föreningsvald revisor har varit 8 000 kr.

Arvodet per trappombud och port har varit 2 000 kr.

Arvodet till valberedningen har varit 2 000 kr/person och år.

Under året har 333 800 kr utbetalats i arvoden, varav 293800 kr till förtroendevalda inkl valberedning och 28 000 kr till trappombud samt 12000 kr till redaktionen för Andens Nyheter. De sociala kostnaderna har uppgått till 60 333 kr.

Fördelning av intäkter och kostnader



- Årsavgifter, bostäder 86.62%
- Hyresintäkter, lokaler 7.12%
- Hyresintäkter, p-platser 4.08%
- Övriga intäkter 1.77%
- Försäkringsersättning 0.40%



- Taxebundna kostnader 42.58%
- Fastighetsskötsel 21.68%
- Övriga driftskostnader 13.23%
- Övriga externa kostnader 10.04%
- Underhållskostnader & reparationer 9.22%
- Personalkostnader 3.25%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 317 st. Tillkommande medlemmar under året var 38 och avgående medlemmar under året var 34. Vid räkenskapsårets slut fanns det 321 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 29 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	15 035 345	14 781 983	14 357 875	14 233 423
Resultat efter fin. poster	1 037 275	1 119 693	-2 669 202	59 743
Soliditet, %	51	49	48	48
Yttre fond	10 006 476	9 354 782	8 255	7 155
Taxeringsvärde	277 289 000	277 289 000	221 340 000	221 340 000
Bostadsyta, kvm	19 318	19 318	19 318	19 318
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	677	669	645	645
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 691	1 738	1 782	1 833
Genomsnittlig skuldränta, %	1,06	0,95	1,06	0,98
Belåningsgrad, %	53,37	53,49	53,51	53,71

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2022-04-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-04-30
Insatser	3 033 280	-	-	3 033 280
Fond, yttre underhåll	9 354 782	-	651 694	10 006 476
Uppskrivningsfond	44 005 675	-	-	44 005 675
Balanserat resultat	-22 299 201	1 119 693	-651 694	-21 831 201
Årets resultat	1 119 693	-1 119 693	1 037 275	1 037 275
Eget kapital	35 214 230	0	1 037 275	36 251 505

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 831 201
Årets resultat	1 037 275
Totalt	-20 793 926

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-473 895
Balanseras i ny räkning	-21 620 031
	-20 793 926

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 MAJ - 30 APRIL	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		15 035 345	14 781 983
Rörelseintäkter		60 601	34 732
Summa rörelseintäkter		15 095 946	14 816 715
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-10 521 986	-10 715 161
Övriga externa kostnader	7	-1 217 789	-706 724
Personalkostnader	8	-394 333	-385 411
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 567 392	-1 567 392
Summa rörelsekostnader		-13 701 500	-13 374 688
RÖRELSERESULTAT		1 394 446	1 442 027
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		435	477
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-357 605	-322 811
Summa finansiella poster		-357 170	-322 334
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 037 275	1 119 693
ÅRETS RESULTAT		1 037 275	1 119 693

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-04-30	2022-04-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	61 214 263	62 781 655
Summa materiella anläggningstillgångar		61 214 263	62 781 655
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	1 562	1 562
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 562	1 562
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 215 825	62 783 217
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 626	147 080
Övriga fordringar	12	54 090	24 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	724 817	765 064
Summa kortfristiga fordringar		790 533	936 155
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	8 387 033	8 381 748
Summa kassa och bank		8 387 033	8 381 748
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 177 566	9 317 903
SUMMA TILLGÅNGAR		70 393 391	72 101 120

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 033 280	3 033 280
Uppskrivningsfond		44 005 675	44 005 675
Fond för yttre underhåll		10 006 476	9 354 782
Summa bundet eget kapital		57 045 431	56 393 737
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 831 201	-22 299 201
Årets resultat		1 037 275	1 119 693
Summa fritt eget kapital		-20 793 926	-21 179 507
SUMMA EGET KAPITAL		36 251 505	35 214 230
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	26 391 870	27 468 370
Övriga långfristiga skulder		34 465	34 465
Summa långfristiga skulder		26 426 335	27 502 835
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	6 276 000	6 114 000
Leverantörsskulder		21 854	818 991
Skatteskulder		36 037	18 907
Övriga kortfristiga skulder		807 091	762 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	574 569	1 670 081
Summa kortfristiga skulder		7 715 551	9 384 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 393 391	72 101 120

Kassaflödesanalys

1 MAJ - 30 APRIL	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	8 381 748	6 034 046
Resultat efter finansiella poster	1 037 275	1 119 693
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 567 392	1 567 392
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 604 667	2 687 085
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	145 622	401 316
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 830 505	109 663
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	919 785	3 198 064
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	-862
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-914 500	-849 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-914 500	-850 362
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 285	2 347 702
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 387 033	8 381 748

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Anden i Haninge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Om- och tillbyggnad	2,44 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Försäkringsersättning	60 000	0
Hysesintäkter, lokaler	1 075 569	1 011 752
Hysesintäkter, p-platser	616 440	634 720
Årsavgifter, bostäder	13 076 285	12 920 697
Övriga intäkter	267 652	249 547
Summa	15 095 946	14 816 716

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Besiktning och service	98 737	31 165
Fastighetsskötsel	897 753	894 199
Snöskottning	359 021	292 808
Städning	657 252	668 269
Trädgårdsarbete	618 439	577 980
Summa	2 631 202	2 464 421

NOT 4, UNDERHÅLLSKOSTNADER & REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Löpande reparationer	645 247	599 861
Planerat underhåll	473 895	448 306
Summa	1 119 142	1 048 167

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	671 876	539 556
Sophämtning	400 490	342 234
Uppvärmning	2 744 707	2 716 387
Vatten	1 349 171	1 084 949
Summa	5 166 244	4 683 126

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	479 218	484 605
Fastighetsskatt	490 549	482 828
Kabel-TV	635 633	712 443
Självrisker	0	839 571
Summa	1 605 400	2 519 447

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Ekonomisk förvaltning	446 708	432 119
Förbrukningsmaterial	28 879	13 447
Konsultkostnader	470 099	7 463
Revisionsarvoden	35 000	37 250
Övriga förvaltningskostnader	237 104	216 447
Summa	1 217 790	706 726

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Löner, arbetare	40 000	42 000
Sociala avgifter	60 333	57 611
Styrelsearvoden	293 800	285 600
Övriga personalkostnader	200	200
Summa	394 333	385 411

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	352 613	322 240
Övriga räntekostnader	4 992	571
Summa	357 605	322 811

Not 10, Byggnad och mark

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	116 073 563	116 073 563
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	116 073 563	116 073 563
Ingående ackumulerad avskrivning	-53 291 908	-51 724 516
Årets avskrivning	-1 567 392	-1 567 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-54 859 300	-53 291 908
Utgående restvärde enligt plan	61 214 263	62 781 655
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>46 038 000</i>	<i>46 038 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	197 600 000	197 600 000
Taxeringsvärde mark	79 689 000	79 689 000
Summa	277 289 000	277 289 000

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-04-30	2022-04-30
Aktier och andelar	1 562	1 562
Summa	1 562	1 562

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-04-30	2022-04-30
Skattekonto	44 810	19 121
Övriga fordringar	9 280	4 890
Summa	54 090	24 011

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-04-30	2022-04-30
Fastighetsskötsel	35 816	69 408
Försäkringspremier	316 967	320 734
Förvaltning	0	36 534
Kabel-TV	109 661	151 320
Räntor	2 114	0
Städning	48 161	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 098	187 068
Summa	724 817	765 064

NOT 14, KASSA OCH BANK

	2023-04-30	2022-04-30
Kassa	0	5 000
Nordea	99 400	94 264
SEB	8 287 633	8 282 484
Summa	8 387 033	8 381 748

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

NOT 15, SKULDER

TILL LÅNEINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2023-04-30	Skuld 2023-04-30	Skuld 2022-04-30
Nordea	2026-01-21	1,05 %	5 190 000	5 310 000
Nordea	2024-10-16	1,20 %	3 672 870	3 772 870
SEB	2023-04-28	1,02 %		5 358 000
SEB	2025-09-28	0,81 %	3 818 500	3 944 500
Nordea	2025-04-16	1,09 %	5 720 000	5 882 500
Nordea	2023-10-18	0,90 %	5 550 000	5 710 000
Nordea	2024-08-21	0,91 %	3 484 500	3 604 500
Nordea	2026-04-15	4,02 %	5 232 000	
Summa			32 667 870	33 582 370
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>6 276 000</i>	<i>6 114 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023/2024 omsätts vid förfall.

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-04-30	2022-04-30
Fastighetsinteckning	61 522 600	52 372 100

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-04-30	2022-04-30
Beräknat revisionsarvode	27 000	27 000
El	41 348	42 433
Förutbetalda avgifter/hyror	172 240	1 331 025
Sophämtning	88 059	0
Städning	0	5 932
Uppvärmning	229 461	222 425
Utgiftsräntor	12 928	36 223
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 533	5 043
Summa	574 569	1 670 081

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stambytesprojektet: Föreningen har låtit HSB ta över konsultrollen för stambytesprojektet HSB kommer att fortsätta projekteringen och presentera sina förslag på informationsmöten under hösten. **Årsavgifterna** för bostäder höjdes den 1/7 2023 med 8%. **Laddstolpar** för elbilar har satts upp vid Klarabergsvägen 11. **Lastkajen** vid butikshuset är under ombyggnad – färdigställs under hösten.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerat av:

Håkan Ingvar Sandh

Amarildo Jurkovic

Dagmar Machutta

Eva Hansson

Gottfrid Green

Håkan Zander

Jenny Nouri

Kay Johansson

Sonja Svartlinger

Vår revisionsberättelsebeträffande denna årsredovisning har lämnats.

Lena Zozulyak
Revisor, BoRevision

Daniel Korhonen
Internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HÅKAN ZANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 19670708xxxx

IP: 83.227.xxx.xxx

2023-09-22 15:39:11 UTC



HÅKAN INGVAR SANDH

Styrelseordförande

Serienummer: 19481129xxxx

IP: 83.227.xxx.xxx

2023-09-22 16:08:40 UTC



SONJA SVARTLINGER

Styrelseledamot

Serienummer: 19400830xxxx

IP: 79.138.xxx.xxx

2023-09-22 16:11:42 UTC



Dagmar Machutta

Styrelseledamot

Serienummer: 19610514xxxx

IP: 90.141.xxx.xxx

2023-09-22 17:12:25 UTC



KAY ELLINOR JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19440303xxxx

IP: 82.96.xxx.xxx

2023-09-23 11:21:59 UTC



EVA HANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19500226xxxx

IP: 83.227.xxx.xxx

2023-09-24 12:26:23 UTC



Penneo dokumentnycykel: H465W-WX82E-EUJBP-2COLU-FU16I-PS4KX

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JENNY NOURI

Styrelseledamot

Serienummer: 19901005xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2023-09-25 12:25:59 UTC



Amarildo Jurkovic

Styrelseledamot

Serienummer: 19760221xxxx

IP: 81.228.xxx.xxx

2023-09-27 04:24:19 UTC



GOTTFRID GREEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19381215xxxx

IP: 83.227.xxx.xxx

2023-09-30 13:19:39 UTC



Daniel Korhonen

Internrevisor

Serienummer: 19850714xxxx

IP: 83.227.xxx.xxx

2023-09-30 13:30:08 UTC



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 90.225.xxx.xxx

2023-10-01 07:21:15 UTC



Penneo dokumentnycy: H465W-WX82E-EUJBP-2COLU-FU16I-PS4KX

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Anden i Haninge, org.nr. 712400-2218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anden i Haninge för räkenskapsåret 2022-05-01-2023-04-30.

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 30 april 2023 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 Anden i Haninge för räkenskapsåret 2022-05-01-2023-04-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 överträdelse 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

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Korhonen
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Daniel Korhonen

Internrevisor

Serienummer: 19850714xxxx

IP: 83.227.xxx.xxx

2023-09-30 13:31:05 UTC



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 90.225.xxx.xxx

2023-10-01 07:20:42 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>