



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Anderstorp i Solna

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma med bostadsrättsföreningen Anderstorp i Solna.

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Anderstorp i Solna kallas här med till

ordinarie föreningsstämma **onsdagen den 26 november 2025 kl 18:15**

Lokal: Restaurang Hongthai i Solna, Ankdammsgatan 19, Solna

Föreningen bjuder anmälda medlemmar på mat efter årsmötet, se separat anmälningsblankett

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоорdförande
3. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
 - om flera personer äger lägenheten är det bara en gemensam röst
 - om samma person äger flera lägenheter så har man bara en röst
 - ombud får bara företräda en medlem
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot,
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
25. föreningsstämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna med säte i SOLNA org.nr. 715200-0084 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Salladen 1	1970-01-01	1955 och 1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad med Volante. 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
27	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	148
33	förråd	301
285	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 605
Totalt 348 objekt		21 054

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 85 st 1 rok, 17 st 2 rok, 155 st 3 rok, 7 st 4 rok, 20 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomas Borg	Ordförande	2023-01-11	
Cecilia Broddling	Ledamot	2017-01-03	
Jenny Hjalmarson	Ledamot	2017-01-03	
Alexandra Iréne Kammarinen	Ledamot	2012-12-12	
Martin Karlsson	Ledamot	2014-05-23	2025-01-07
Walid Said	Ledamot	2025-01-07	
Dennis Mörkdal	Ledamot	2025-01-07	
Aleksandra Bogomazova	Ledamot	2023-12-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dennis Mörkdal, Walid Said och Alexandra Bogomazova.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Ingemar Almteg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Margareta Westerbotn och Teresa Omazic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-27. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar varav en med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % från 2024-10-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-04.

Nytt system för värmeåtervinning med nya värmepumpar har slutförts under hösten 2024. Systemet ersätter det gamla som hade uppnått sin livslängd. Detta kommer ge föreningen en bättre energieffektivisering.

Inventering har påbörjats för att uppdaterad processen kring hantering och tecknande av balkonginglasning- markis- och uteplatsavtal vid lägenhetsförsäljning.

Hämtning av grovsopor har gjorts med bemannad container 4 gånger under året.

Befintliga trädörrar på förråd och cykelförråd har bytts ut mot metallörrar med brytskydd.

Asbestsanering av rörböjar i källargångarna.

Fastighetsskötsel och förvaltning

Föreningen har genom avtal med HSB Stockholm varit ansluten till fastighetsförvaltning som omfattat fastigheternas skötsel. Som HSB-förvaltare har varit Åsa Aremyr Boding & Aso Ramazani.

Fastighetsskötare från HSB är Khaled Jan Mirzada.

HSB Stockholm sköter föreningens lägenhetsadministration och ekonomiska administration.

Föreningen har i övrigt haft avtal med bl a följande leverantörer:

- Markskötsel inkl snöröjning har utförts av HSB Mark
- Taksnöskottning av DB tak
- Hissarnas skötsel och besiktning har utförts av Hissgruppen AB resp. KIWA inspecta
- Trappstädning har utförts av HSB städ
- Parkeringsbevakning har utförts av Tryggpark
- Bredband och IP telefoni har levererats av Telenor (gruppanslutning)
- Kabel-TV (basutbudet) har levererats av Tele2
- Elleverantör Luleå Energi (ramavtal med HSB Stockholm)
- Elnätanslutning genom Vattenfall
- Individuell elmätning för hushållselen sköts av HomeSolution
- Fjärrvärme via Norrenergi
- Färskvatten via Solna Vatten
- Avfalls och sophantering levereras av PreZero i Solna kommun
- Fastighetsförsäkring har tecknats med Folksam, ej brf tillägg
- Skadedjurshantering via försäkringen av Anticimex
- Låssystem, övervakning och tvättstugebokning har levererats av Säkra fastigheter
- Brandskyddsarbete genomförs av Brandsäkra
- Bisamhälle inklusive hyra och skötsel med Biman AB

Föreningslokal, gästlägenheter, gym och bastu 2024 – 2025

Gästlägenhet 1: 209 uthyrda gästnätter

Gästlägenhet 2: 150 uthyrda gästnätter

Torpet: 224 bokningspass

Gym: 69 betalande medlemmar

Bastun utnyttjas ca 30% av passen (mer vintertid, mindre sommartid), framför allt eftermiddag/kväll och helger

Däckförrådet: Samtliga av antalet platser är uthyrda, cirka 30

Bilparkeringsplatser: Antalet platser som föreningen hyr ut är 16 av 16 stycken

MC-parkering: Antalet platser som föreningen hyr ut är 3 av 8 stycken

Pingisrummet har använts i snitt ca 3-5 gånger i veckan.

Externa förråd som hyrs av våra medlemmar är 31 st.

Lokaler: Föreningen har två lokaler på 50 kvm och 66 kvm som hyrts ut. En vakans- då den ena lokalen nyttjas som "byggbod" till föreningens olika entreprenader

Samtliga sex ordinarie gemensamma tvättstugor används frekvent.

Grovtvättstugan används till ca 50% av tillgängliga bokningsbara pass.

Kön till parkeringar och extra förråd sköts av HSB medlemservice. Gästlägenheter, Torpet, pingisrum, tvättstugor och bastu (om gymavgift är bet) bokas via entréavlorna. Däckförrådet och gymmet sköts av styrelsen.

Hyresjusteringar har gjorts för torpet och gästlägenheter pga ökade administrativa kostnader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av trädörrar till metallörrar på förråd och cykelförråd
2025	OVK & ventilationsåtgärder
2025	Asbestsanering rörböjar källargångar
2024	Nya värmepumpar och värmeåtervinningsaggregat
2023	Nya förrådsytterdörrar
2023	Innerdörrar brytskydd
2022	Fastskrivning av fasadplåt
2020	Två nya lägenheter slutfördes och utökade föreningen
2020	Byte av elmätare
2019-2020	Innergården, taxi och lastfickorna samt asfaltering
2017	Relining stammar och rör i bottenplattan och utanför byggnaderna
2017	Renovering tvättstuga med nytt låssystem
2016-2018	Stambyte av elstammar (3 fas till elcentral), inkommande vatten, spillvatten och dagvatten
2013	Stamventiler byttes i källaren. Radiatorventiler byttes i alla lägenheter till termostatventiler.
2013	Nya expansionskärl.
2013	Alla entréer renoverades.
2012	Samtliga fönster byttes ut till moderna 3-glas fönster.
2011	Nya sopstationer utomhus
2011	Renovering av samtliga hustak.
2010	Undercentralerna renoverade (värme och varmvatten)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Golvrenovering i källarplan (hus B & hus C)
2025	Målning källargångar, entréplan samt plan 4
2026	Fasader, lagning och översyn
2026	Stamspolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 384 och under året har det tillkommit 34 och avgått 39 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 379.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	172	140	227	246	235
Skuldsättning, kr/kvm	6 281	6 474	6 097	6 197	6 288
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 418	6 520	6 230	6 332	6 404
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	184	183	141	144	131
Årsavgifter, kr/kvm	788	771	689	690	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	96	85	90	89
Totala intäkter, kr/kvm	826	787	758	726	725
Nettoomsättning, tkr	17 395	16 474	16 065	15 838	16 017
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 462	-1 509	452	1 578	1 136
Soliditet, %	21	20	23	22	21

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar, räntekostnader och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens årsavgifter med 8 % fr.o.m oktober 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 513 962	0	0	2 513 962
Upplåtelseavgifter, kr	18 277 538	0	0	18 277 538
Underhållsfond, kr	2 543 909	0	-489 108	2 054 800
S:a bundet eget kapital, kr	23 335 409	0	-489 108	22 846 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 148 049	-1 509 364	489 108	14 127 793
Årets resultat, kr	-1 509 364	1 509 364	-1 462 437	-1 462 437
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 638 685	0	-973 329	12 665 356
S:a eget kapital, kr	36 974 094	0	-1 462 437	35 511 656

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 664 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 153 108 kr

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	13 638 685
Årets resultat, kr	-1 462 437
Reservation till underhållsfond, kr	-664 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 153 108
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 665 356

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 665 356
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-07-01
2025-06-30

2023-07-01
2024-06-30

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	17 394 834	16 473 954
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 655	91 423
Summa Rörelseintäkter		17 400 489	16 565 377

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-10 937 268	-11 542 292
Övriga externa kostnader	Not 5	-348 399	-364 188
Personalkostnader	Not 6	-350 875	-375 976
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 920 915	-3 280 008
Summa Rörelsekostnader		-15 557 458	-15 562 464

Rörelseresultat

1 843 031 **1 002 913**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 689	9 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 311 157	-2 522 086
Summa Finansiella poster		-3 305 468	-2 512 278

Resultat efter finansiella poster

-1 462 437 **-1 509 364**

Resultat före skatt

-1 462 437 **-1 509 364**

Årets resultat

-1 462 437 **-1 509 364**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 167 804 753 171 051 613

Summa Materiella anläggningstillgångar**167 804 753 171 051 613**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 700 700

Summa Finansiella anläggningstillgångar**700 700****Summa Anläggningstillgångar****167 805 453 171 052 313**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

27 310 15 405

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 2 813 474 11 163 784

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 826 462 763 061

Summa Kortfristiga fordringar**3 667 246 11 942 250**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 429 802 372 296

Summa Kassa och bank**429 802 372 296****Summa Omsättningstillgångar****4 097 047 12 314 546****Summa Tillgångar****171 902 500 183 366 858**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 791 500	20 791 500
Fond för yttre underhåll	2 054 800	2 543 909
Summa Bundet eget kapital	22 846 300	23 335 409

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 127 793	15 148 049
Årets resultat	-1 462 437	-1 509 364
Summa Fritt eget kapital	12 665 356	13 638 685

Summa Eget kapital

35 511 656 **36 974 094**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	44 135 660	54 975 000
Summa Långfristiga skulder		44 135 660	54 975 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	88 112 500	79 373 160
Leverantörsskulder		763 144	4 215 809
Skatteskulder		51 253	58 412
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 182 349	1 138 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 145 937	6 631 963
Summa Kortfristiga skulder		92 255 184	91 417 765

Summa Skulder

136 390 844 **146 392 765**

Summa Eget kapital och skulder

171 902 500 **183 366 858**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01
2025-06-302023-07-01
2024-06-30**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 1 843 031 1 002 913

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 920 915 3 280 008

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **3 920 915 3 280 008**

Erhållen ränta 7 647 6 721

Erlagd ränta -3 252 491 -2 511 852

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**2 519 101 1 777 790***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -114 156 -156 552

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -7 960 587 7 960 375

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-8 074 743 7 803 823****Kassaflöde från den löpande verksamheten****-5 555 641 9 581 613****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -674 056 -12 959 944

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-674 056 -12 959 944****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 100 000 5 987 500

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-2 100 000 5 987 500****Årets kassaflöde****-8 329 697 2 609 169****Likvida medel vid årets början** **11 496 115 8 886 946****Likvida medel vid årets slut** **3 166 418 11 496 115**

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.

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.

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 möta 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023/2024 enl BFNAR 2023:1.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023/2024.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023/2024, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023/2024 enl BFNAR 2023:1.**

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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 325 268	14 629 052
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	918 178	835 943
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	427 375	427 501
	Hyror lokaler	130 362	127 950
	Hyror garage och parkeringsplatser	154 500	148 800
	Hyror förbrukningsbaserad	4 338	0
	Hyror övrigt	165 944	161 583
	Övriga primära intäkter	434 150	309 812
	Summa Bruttoomsättning	17 560 114	16 640 641
	Avgiftsbortfall	0	-16 800
	Hysesbortfall	-108 654	-93 261
	Avsatt till inre fond	-56 626	-56 626
	Summa	-165 280	-166 687
	Summa Nettoomsättning	17 394 834	16 473 954

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	90 223
	Övriga sekundära intäkter	5 655	1 200
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 655	91 423
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 795 995	-1 705 251
	Snö och halk-bekämpning	-246 014	-542 742
	Reparationer	-1 005 224	-1 479 748
	Planerat underhåll	-1 153 108	-1 181 694
	Försäkringsskador	-12 901	-136 466
	EI	-1 990 071	-1 572 575
	Uppvärmning	-1 467 888	-1 876 320
	Vatten	-512 986	-410 502
	Sophämtning	-572 323	-591 469
	Fastighetsförsäkring	-345 008	-314 386
	Kabel-TV och bredband	-710 173	-614 428
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-518 200	-506 220
	Förvaltningsavtalskostnader	-601 871	-608 072
	Övriga driftkostnader	-5 505	-2 419
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 937 268	-11 542 292
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 310	-65 503
	Administrationskostnader	-96 728	-75 809
	Extern revision	-29 875	-26 000
	Medlemsavgifter	-69 860	-92 517
	Föreningsverksamhet	-21 500	-31 200
	Övriga förvaltningskostnader	-124 126	-73 160
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-348 399	-364 188
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-186 984	-195 402
	Revisionsarvode	-314	-2 964
	Övriga arvoden	-78 078	-78 619
	Sociala avgifter	-85 499	-98 991
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-350 875	-375 976

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 699	8 697
	Ränteintäkter placeringar	0	-338
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 990	1 450
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 689	9 809
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 305 346	-2 516 881
	Övriga räntekostnader	-5 811	-5 205
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 311 157	-2 522 086
Not 9	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	187 805 566	174 987 737
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 167 490	20 167 490
	Årets investeringar	674 056	13 234 944
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-417 115
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	208 647 111	207 973 056
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 921 443	-34 058 550
	Årets avskrivningar	-3 920 915	-3 280 008
	Återförda avskrivningar	0	417 115
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-40 842 358	-36 921 443
	Utgående redovisat värde	167 804 753	171 051 613
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	302 000 000	268 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 343 000	1 472 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	185 000 000	226 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	659 000	700 000
	Summa	489 002 000	496 172 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	137 225 000	137 225 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	137 225 000	137 225 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 736 617	11 123 820
	Övriga fordringar	76 857	39 964
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 813 474	11 163 784
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 130	3 088
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	825 332	759 974
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	826 462	763 061
Not 13	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	2 141	2 103
	Nordea	344 746	285 078
	Handelsbanken	82 915	85 115
	<i>Summa Kassa och bank</i>	429 802	372 296

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2025-06-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,69%	2027-12-22	25 135 660	350 000
Swedbank	2,51%	2026-01-28	26 500 000	0
Swedbank	2,55%	2026-03-28	25 637 500	350 000
Nordea	1,12%	2026-11-18	20 050 000	700 000
Stadshypotek AB	3,66%	2026-03-30	17 462 500	350 000
Stadshypotek AB	3,66%	2026-03-30	17 462 500	350 000
			132 248 160	2 100 000

Långfristig del	44 135 660
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 050 000
Lån som ska konverteras inom ett år	87 062 500
Kortfristig del	88 112 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 100 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,65%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2025-06-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,69%	2027-12-22	25 135 660	350 000
Swedbank	2,51%	2026-01-28	26 500 000	0
Swedbank	2,55%	2026-03-28	25 637 500	350 000
Nordea	1,12%	2026-11-18	20 050 000	700 000
Stadshypotek AB	3,66%	2026-03-30	17 462 500	350 000
Stadshypotek AB	3,66%	2026-03-30	17 462 500	350 000
			132 248 160	2 100 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 050 000
Lån som ska konverteras inom ett år	87 062 500
Kortfristig del	88 112 500

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2025-06-30****2024-06-30***Övriga skulder*

Momsskuld	13 376	21 741
Inre fond	1 134 686	1 103 062
Övriga kortfristiga skulder	34 287	13 617
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 182 349	1 138 420

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 445 329	1 479 338
	Upplupna räntekostnader	161 064	102 398
	Övriga upplupna kostnader	539 544	5 050 227
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 145 937	6 631 963

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.

Årsredovisningen är daterad 2025-09-25.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Anderstorp i Solna, org.nr. 715200-0084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anderstorp i Solna för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 juni 2025 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 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 Anderstorp i Solna för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingemar Almteq
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS BORG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-09-25 kl. 20:21:13



CECILIA BRODDLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-25 kl. 22:13:14



WALID SAID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-29 kl. 06:15:38



ALEXANDRA IRÉNE KAMMARINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-28 kl. 09:21:06



JENNY HJALMARSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-28 kl. 20:04:48



ALEKSANDRA BOGOMAZOVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-28 kl. 15:05:34



DENNIS MÖRKDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-25 kl. 20:29:12



INGEMAR ALMTEG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 16:09:48



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 19:41:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGEMAR ALMTEG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 14:47:38



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 19:38:53



Valberedningens förslag 2025

Valberedningens förslag till val av styrelse mm baseras på följande:

-Vi har haft enskilda samtal med varje styrelseledamot

-Valberedningen har noterat vilka ordinarie ledamöter som ställer upp till omval.

-Kontakt har tagits med möjliga nya ledamöter till styrelsen via öppet Hus som styrelsen anordnade tillsammans med valberedningen den 24/9 och därefter fastställt vilka som föreslås som ordinarie styrelseledamöter.

Val av styrelseledamöter för en tid av två år

Alexandra Bogomazova	omval
Dennis Mörkdal	omval
Patrik Wallner	nyval

Val av ordförande för en tid av ett år

Tomas Borg

Val av revisor samt suppleant för en tid av ett år

Ingemar Almtæg	omval
Lena Hummel	omval

Valberedningens förslag till arvoden för en tid av ett år

Basbeloppet (bbp) för år 2026 är 59200 kr. 1,5 bbp är 88800 kr.

-Styrelse 6 pers.4 basbelopp (bbp) 236800 kr

Fördelning: 20 000 kr till ordförande samt 8 000 kr till sekreteraren

Resterande medel fördelas enligt överenskommelse inom styrelsen.

-Revisor 12% av 1,5 bbp 10656 kr

-Valberedning 2 pers. 9% av 1.5 bbp 7992 kr/ person

Andra ansvariga:

Gästlägenheterna 2 pers	34% av 1,5 bbp 30192 kr (15096 kr/ pers)
Torpet 2 pers	8% av 1,5 bbp 7104 kr (3552 kr/pers)
Gym/bastu	6% av 1,5 bbp 5328 kr
Flaggansvarig	4% av 1,5 bbp 3552 kr
Fritidskommitté	5% av 1,5 bbp 4440 kr/pers

Arvodet kommer troligtvis bara till del att motsvara det viktiga arbetet som våra förtroendevalda utför.

Solna i oktober 2025

Valberedningen

Teresa Omazic och Margareta Westerbotn

Motioner

HUS D – SKÖTSEL OCH UPPSNYGGNING AV HUSETS NORRA SIDA

1. BAKGRUND

Den norra sidan av hus D faller ofta bort vid utvecklingen och skötseln av föreningen. Men, vägen mot taxificka 2 används flitigt av besökare med taxi eller vid hämtning eller lämning av personer med bil. Därför bör även denna del av föreningens område skötas bättre. Och mögel på husets två vita fönsterpartier bör inte tillåtas sitta kvar under ca 10 år.

2. FÖRSLAG TILL BESLUT

Några förslag på åtgärder på och omkring norra sidan av hus D:

- a. De två vita fönsterpartierna på huset är belagda med grönt mögel. Så har det varit de senaste ca 10 åren och det är hög tid för att detta åtgärdas. Se bifogat fotografi.
- b. Det finns vit målarfärg på teglet på ett ställe, se fotot. Bör avlägsnas.
- c. På det gråa partiet under teglet håller cementputsens på att släppa, se fotot. Bör åtgärdas. Notera att på denna sida av huset gjordes inte någon utgrävning längs väggen och ifyllnad med grus, vilket gjordes på husens gårdssidor.
- d. På ritningen över gårdens upprustning, som genomfördes åren 2019-20, finns det ett par träd inritade på gräset framför norra sidan av huset. Dessa har inte planteras och kanske finns det inte förutsättningar för träd här. Men, då borde träden inte ha ritats in. Det estetiska värdet måste naturligtvis ställas mot kostnaden för dessa träd.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Solna 2025-09-28

Tord Bergman

Lägenhetsnummer 261

Svar från styrelsen:

Vid fastighetssynen under våren 2025 har vi noterat grön tillväxt och annan smuts på våra vita fasadplåtar och dessa kommer att åtgärdas i samband med andra åtgärder som en utkomst av fasadbesiktningen.

Gällande gårdens upprustning som var klar 2020 fanns det ett flertal skisser och den slutgiltiga bedömningen även inkluderande ett kostnadsperspektiv landade föreningen i nuvarande implementation.

Styrelsen anser däremot att punkt "a/b/c" är besvarade. Styrelsen föreslår årsstämman att avslå punkt "d".

TRAPPHUSENS ENTRÉPLAN

1. BAKGRUND

Sedan ca 10 år har vi en sopborste och en stor snöskyffel uppsatta på väggen i trapphuset vid husets entré. De uppskruvade beslagen för dessa håller inte "verktygen" på plats utan dessa står ofta på golvet. Sedan så är det inte speciellt estetiskt tilltalade att vi och våra besökare ska mötas året om av en sopborste och en stor snöskyffel uppsatta mitt på väggen då man går in genom porten. Sopborsten används ibland, men jag har aldrig sett någon i föreningen använda snöskyffeln. Och de anlitate företagen för snöröjning använder alltid egna snöskyfflar.

2. FÖRSLAG TILL BESLUT

Jag föreslår att följande görs i samband med ommålningen av trapphusen:

- a. Beslagen på väggen för sopborsten och snöskyffeln tas bort och hålen spacklas igen.
- b. Ett nytt och bättre beslag sätts upp för att hänga upp sopborsten "diskret" nära porten.
- c. Alla stora snöskyfflar säljs till HSB, snöröjningsföretag eller läggs ut på Blocket.
- d. Finns det andra alternativ för att vi ska slippa se denna utrustning uppsatt på väggen på entréplanet? Speciellt den stora snöskyffeln under sommaren och årets övriga snöfria perioder.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Solna 2025-09-28

Tord Bergman

Lägenhetsnummer 261

Svar från styrelsen:

Gällande snöskyfflarna så används de av boende vid tillfällen då det kommit mycket snö och HSB ej hunnit ut för skottning, för att underlätta för tex äldre och småbarnsföräldrar med barnvagn. Sopkvastarna används för att tex borsta bort grus vid ingången så att dörren går att stänga.

Vid den planerade målnings-entreprenaden under hösten 2025 kommer beslagen till sopkvast och snöskyffel att bytas ut till bättre beslag som håller dessa på plats.

Styrelsen föreslår årsstämman att avslå motionen.

Installation av elbilsladdare på parkeringar

Till styrelsen i Brf Anderstorp,

Jag vill härmed lämna in en motion till föreningsstämman med förslag om att några av föreningens utomhusparkeringsplatser utrustas med elbilsladdare.

Bakgrund och motivering

Utvecklingen mot eldrivna fordon går snabbt. Allt fler hushåll väljer elbil eller laddhybrid – både av miljömässiga och ekonomiska skäl. Även i vår förening är detta tydligt: flera av bilarna som står parkerade på våra platser idag är redan laddbara.

I dagsläget saknas dock möjlighet att ladda på plats, vilket gör det både opraktiskt och begränsande för de boende. Det är därför hög tid att vi börjar anpassa vår infrastruktur till den pågående elektrifieringen av fordonsflottan. Även om vi inte installerar laddare på samtliga parkeringsplatser, bör ett antal platser utrustas med laddmöjlighet inom en snar framtid, gärna på ett sätt som kan skalas upp vid behov. Om kabeldragning är den drivande kostnaden föreslår jag att alla elbilsplatser placeras på en parkering, till exempel vid taxificka 3.

Fördelar för föreningen

- Ökar värdet på våra bostäder – laddmöjligheter efterfrågas i allt större utsträckning vid bostadsköp.
- Framtidssäkrar föreningen och anpassar oss till den tekniska utvecklingen.
- Gynnar medlemmar som redan har elbil eller funderar på att skaffa en.
- Kan delvis finansieras genom statliga bidrag, till exempel via
- Naturvårdsverkets Klimatklivet, som täcker upp till 50 % av investeringskostnaden.

Förslag till beslut

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att:

Styrelsen ges i uppdrag att utreda och presentera ett konkret förslag till installation av elbilsladdare på ett antal utomhusparkeringsplatser, inklusive:

- Teknisk lösning och val av plats/platser
- Finansieringsmodell samt möjlighet att söka bidrag (t.ex. Klimatklivet).
- Förslag till debiteringsmodell för elförbrukning.
- Tidplan för genomförande och eventuell framtida utökning.

Med vänlig hälsning,
Linus Helén
Lägenhetsnummer 277
Solna 2025-09-26

Svar från styrelsen:

Vi förstår intresset av laddplatser i vår förening och delar uppfattningen om att vi behöver se över föreningens infrastruktur. Föreningen har installerat 2st nya p-platser vid taxificka 2 där elbilar och laddhybrider kan laddas. Dessa kommer att hyras ut till 2 boende via HSB's kö till parkeringsplatserna med kravet att boende äger ett laddbart fordon då styrelsen vill ha återkoppling på hur lösningen fungerar. Vi ser detta som ett experiment och eventuellt, beroende på kostnad och intresse, kan vi framöver göra om fler p-platser till laddplatser. Vi uppmuntrar boende som hyr p-plats att inkomma med intresse för laddplatser så att vi förstår omfattningen av intresset och kan arbeta vidare med denna fråga.

Styrelsen anser därmed denna fråga besvarad.

FÖRSLAG OM BALKONGBYGGE FÖR 1:OR

BAKGRUND

I vår bostadsrättsförening har de flesta lägenheter balkong, förutom 1:orna som saknar balkong. Detta skapar en tydlig skillnad i boendekvalitet, trots att alla medlemmar

betalar avgift till samma förening. Att ha tillgång till en balkong ökar inte bara trivseln och livskvaliteten, utan kan även påverka lägenhetens marknadsvärde positivt. Balkonger används året om och ger möjlighet till utevistelse, vädring, odling och socialt liv. Detta är särskilt viktigt i små lägenheter där inomhusytan är begränsad. Vårt mål är att föreningen tar initiativ till en förstudie eller offertförfrågan för att undersöka möjligheterna till balkongbygge för de 1:or som idag saknar detta.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Att föreningsstämman beslutar att uppdra åt styrelsen att:

- Undersöka möjligheterna att bygga balkonger för de 1:or i föreningen som idag saknar detta.
- Ta in offerter, bedöma tekniska förutsättningar samt ekonomiska kostnader.
- Återkomma till medlemmarna med ett konkret förslag för beslut vid en framtida stämma eller extrastämma.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Svar från styrelsen:

Motionären lyfter fram ett önskemål om utredning av möjlighet att bygga balkonger till föreningens 1or. Styrelsen kan förstå att det kan vara intressant för några att få tillgång till detta men eftersom kostnaden för dessa inte skulle gynna alla medlemmar i föreningen, bara den grupp som bor i just dessa så skulle kostnaden för utredning, och utförande behöva hanteras av endast dessa medlemmar. Styrelsens bedömning är att en större del av medlemmarna som bor i dessa lägenheter inte är beredda att ta ökade kostnader. Det leder till att styrelsen utifrån nuvarande situation inte vill föreslå att föreningen tar på sig kostnader för utredning.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen

Fullmakt

att vara ombud på BRF Anderstorps ordinarie stämma den 26 november 2025.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud

Ombud får bara företräda fem övriga medlemmar, samtidigt som sig själv
Lag 2020:198 §6, och styrelsebeslut 2020-11-09.

Fullmakten skall vara skriftlig och daterad, och gäller bara för denna stämma.

Ort.....

Datum.....

Fullmakt för

(Personen som kommer till stämman)

Att företräda bostadsrättsmedlem.....

Födelsedatum 19.....-.....-..... för bostadsrättsmedlem

LGH nummer i föreningen..... I HSB Brf Anderstorp i Solna

(numret skall vara mellan 1 – 285, står på ytterdörren)

Bostadsrättsinnehavarens egenhändiga namnteckning:

.....

.....

(namnförtydligande)

Anmälningssblankett för deltagande vid mat efter stämman 2025

Jag / Vi vill anmäla oss till middagen efter årsstämmans avslutande ca kl 19.30 den 26 november 2025.

Antal HSB-medlemmar som kommer delta: personer

Namn:.....

Adress:.....

Lägenhetsnummer:..... (1-285) (står på ytterdörren)

Anmälan lämnas helst via email (styrelsen.anderstorp@gmail.com) alternativt på detta papper till styrelsens brevlåda

Göran Perssons väg 1 (vid gymmet)

Senast 18 november 2025

Middagen består av thaibuffé.

Dryck annat än vanligt vatten kan köpas i restaurangen.

Eventuella svåra allergier kan vara svårt att ta hänsyn till om det är något som personen är extra känslig för då det är buffé. Vid andra allergier får personerna fråga vad på ordinarie buffé som går att äta.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor