

Årsredovisning

2023-05-01 – 2024-04-30

HSB:s Brf Anden i Haninge
Org nr: 7124002218



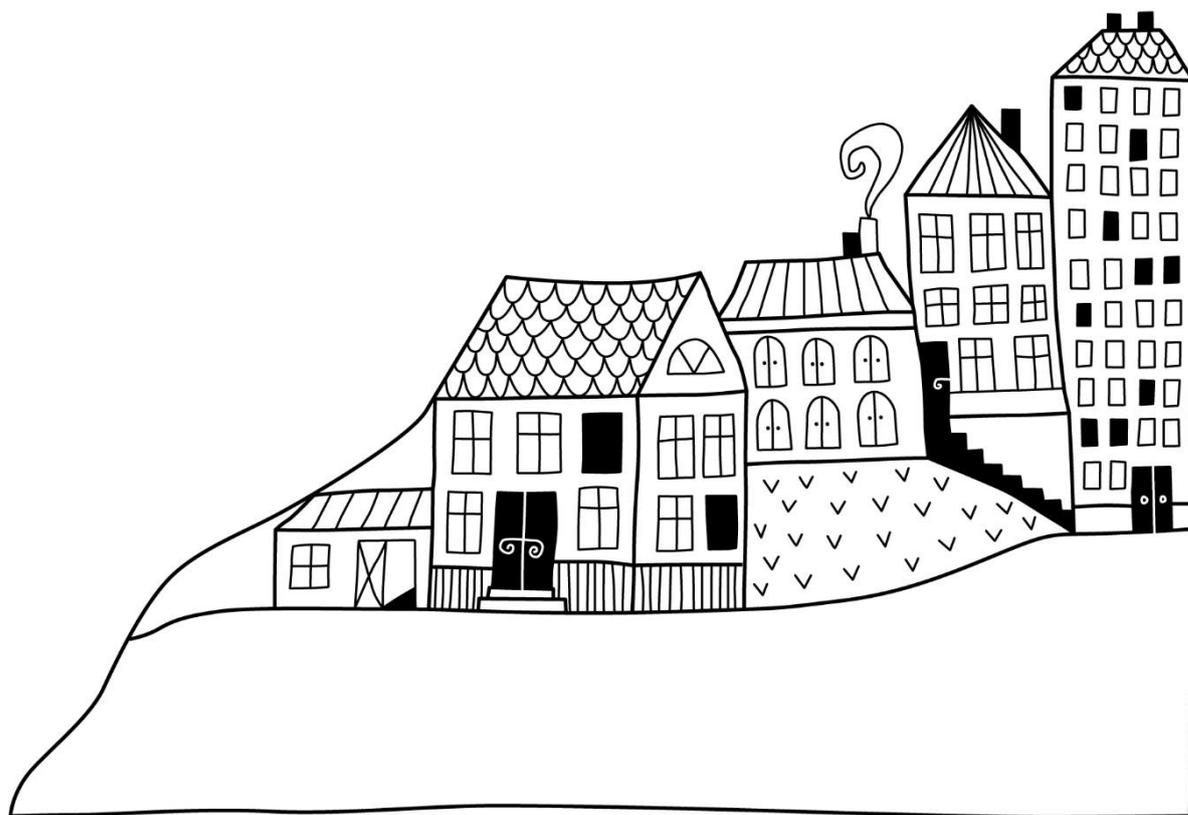
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Anden i Haninge får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 till 2024-04-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun, Stockholms län.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Söderby Huvudgård 4:143 och 4:144, kvarteret 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

Standard	Antal
1 r.o.k.	48
2 r.o.k.	42
3 r.o.k.	123
4 r.o.k.	39

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garageplatser	46
P-platser	200

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>
Håkan Sandh	Ordförande
Håkan Zander	Vice ordförande
Sonja Svartlinger	Sekreterare
Eva Hansson	Ledamot
Jasmin Palm	Ledamot
Gottfrid Green	Ledamot
Per Hansen	Ledamot
Kay Johansson	Ledamot-HSB

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Lena Zozulyak	Extern revisor
Daniel Korhonen	Förtroendevald revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Håkan Zander, Ewa Hansson och Jasmin Palm.

Ett års mandattid kvar har:

Håkan Sandh, Sonja Svartlinger, Gottfrid Green och Per Hansen.

Firmatecknare

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

Föreningens ombud vid HSB Stockholms distriktsstämma för distrikt Tyresö-Haninge:

<u>Ordinarie:</u>	<u>Personliga suppleanter:</u>
Håkan Sandh	Håkan Zander
Ewa Hansson	Daniel Korhonen
Sonja Svartlinger	Jasmin Palm
Gottfrid Green	Per Hansen

Arvoden

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 354 000 kr utbetalats i arvoden, varav 327 000 kr till förtroendevalda inkl valberedning och 27 000 kr till trappombud. De sociala kostnaderna har uppgått till 61 015 kr.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 231026.

HSB:s ombyggnadsavdelning har påbörjat utredning av stambyte och förfrågningsunderlag har skickats ut till fem

entreprenörer. Extra föreningsstämma avseende stambytet hölls 240213. Informationsmöten har skett under våren 2024.

Extra föreningsstämma för byte av föreningens stadgar hölls 240425.

Avtal

Din klara terapeut städning av fastigheterna, inkl gym och bastu.

Riksbyggen MO Stockholm har ansvarat för teknisk och ekonomisk förvaltning samt fastighetskötsel.

Förvaltare: Johanna Deborg, Riksbyggen AB.

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

Ekonomiförvaltare: Philip Lorentzon och Linnéa Regnander.

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 och Haninge kommun återvinningsstationen vid Konsumparkeringen.

Föreningens fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade i **Folksam Ömsesidig Sakförsäkring**. I försäkringarna ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Dessutom ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Lokaler

Dagligvaruhandel drivs av Coop Konsum. Avtal löper på tre år från 2023.

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.

Riksbyggen MO Stockholm 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. Redovisningsbyrån 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 12 laddstolpar för elbil, 78 st med elstolpe, 10 st bredare platser avsedda för mindre lastbilar och 2 st lastbilsparkeringar. 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.

Riksbyggen MO Stockholm har skött uthyrningen av parkeringsplatserna.

Parkeringsövervakningen sköts av Parkeringservice 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 MO Stockholm.

Underhållsplan

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, vilken har uppdaterats under 2023.

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.

Källsortering

SRV har en återvinningsstation för papper, kartong, glas och plast placerad på Coop-parkeringen. Avtal har funnits med FTI (Förpacknings- och Tidningsinsamlingen) och Haninge kommun. Grovsopuset har hållits öppet två gånger i veckan på begränsade tider med bemanning av trappombuden. I grovsopuset 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.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16st). Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 325 personer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lastkajen vid Coop har byggts om.
Laddstolpar för elbilar har installerats och tagits i drift.
Bräddor har bytts på tidigare ej åtgärdade bord och bänkar.
Fortsatta radonåtgärder har skett på lägenheter med ej godkända värden. Resultat från mätning av radonvärde efter det att extra tilluftsventil monterats under fönster i vardagsrum inväntas.
Slutbesiktning av det digitala passagesystemet har skett. Fiberdragning för att förhindra åsknedslag likaså. Entreprenör: Stockholm Security.
Stuprören har setts över och åtgärdats av Johanneshovs Plåt.
Skadedjursbekämpning har utförts i butiksområdet av Anticimex.
Målning av nerfarten till Coop-garaget har beställts och kommer att utföras under våren/försommaren 2024.
Upphandling av underhåll och målning av tak pågår.

Planerat underhåll 2024-2025

Garantibesiktning av dag- och spillvattenledningar tillsammans med Aarsleff.
Målning av nerfarten till Coop-garaget.
Målning och underhåll av tak.
Nödvändiga brandskyddsåtgärder.
Stambyte beräknas påbörjas första kvartalet 2025.
Byte av takfläktar

Årsavgifter

Årsavgifterna för lägenheterna har på grund av ökade kostnader för vatten, el, sophämtning och stigande räntor höjts med 8 % den 1 juli 2023 och kommer att höjas med 10 % den 1 juli 2024.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning (tkr)	15 886	15 035	14 782	14 358	14 233
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 131	1 037	1 120	-2 669	59
Soliditet %	53	51	49	48	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	87	87	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	722	677	669	645	645
Energikostnad kr/kvm	247	230	-	-	-
Sparande kr/kvm	178	149	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm total yta	1 538	1 579	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 647	1 691	1 738	1 782	1 833
Räntekänslighet %	2,3	2,5	-	-	-

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter. Talet anger hur många procent en förening behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att kunna bibehålla samma sparande till framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 033 280	44 005 675	10 006 476	-21 831 201	1 037 275
Återföring av UH-fond pga övergång till K3			-10 000 000	10 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut 2023			826 105	211 170	-1 037 275
Reservering underhållsfond 2024			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond 2024			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0				
Överföring från uppskrivningsfonden		0		0	
Årets resultat					3 131 470
Vid årets slut	3 033 280	44 005 675	1 332 581	-12 120 031	3 131 470

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 120 031
Årets resultat	3 131 470
Summa	-8 988 561

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 988 561**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 886 310	14 922 372
Övriga rörelseintäkter	Not 3	174 151	173 574
Summa rörelseintäkter		16 060 461	15 095 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 836 730	-9 653 112
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 609 837	-2 086 664
Personalkostnader	Not 6	-415 017	-394 333
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-561 722	-1 567 392
Summa rörelsekostnader		-12 423 306	-13 701 500
Rörelseresultat		3 637 155	1 394 446
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89 382	435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-595 067	-357 605
Summa finansiella poster		-505 685	-357 170
Resultat efter finansiella poster		3 131 470	1 037 275
Årets resultat		3 131 470	1 037 275

Balansräkning

Belopp i kr		2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	63 128 309	61 214 263
Pågående ny- och ombyggnation	Not 8	935 904	0
Summa materiella anläggningstillgångar		64 064 213	61 214 263
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 562	1 562
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 562	1 562
Summa anläggningstillgångar		64 065 775	61 215 825
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		46 323	11 626
Övriga fordringar	Not 9	478 271	54 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	728 124	724 817
Summa kortfristiga fordringar		1 252 718	790 533
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	8 928 570	8 387 033
Summa kassa och bank		8 928 570	8 387 033
Summa omsättningstillgångar		10 181 288	9 177 566
Summa tillgångar		74 247 063	70 393 391

Balansräkning

Belopp i kr	2024-04-30	2023-04-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 033 280	3 033 280	
Uppskrivningsfond	44 005 675	44 005 675	
Fond för yttre underhåll	1 332 581	10 006 476	
Summa bundet eget kapital	48 371 536	57 045 431	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-12 120 031	-21 831 201	
Årets resultat	3 131 470	1 037 275	
Summa fritt eget kapital	-8 988 561	-20 793 926	
Summa eget kapital	39 382 975	36 251 505	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	13 864 500	26 391 870
Summa långfristiga skulder		13 864 500	26 391 870
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	17 954 870	6 276 000
Leverantörsskulder		48 593	0
Skatteskulder		44 839	36 037
Övriga skulder		746 622	863 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	2 204 665	574 569
Summa kortfristiga skulder		20 999 589	7 750 016
Summa eget kapital och skulder		74 247 064	70 393 391

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 637 155	1 394 446
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	561 722	1 567 392
	4 198 877	2 961 838
Erhållen ränta	89 382	435
Erlagd ränta	-595 067	-357 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 693 192	2 604 668
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-462 185	145 622
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 570 703	-1 830 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 801 710	919 785
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-2 475 768	0
Investering i pågående byggnation	-935 904	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 411 672	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-848 500	-914 500
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-848 500	-914 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	541 537	5 285
Likvida medel vid årets början	8 387 033	8 381 748
Likvida medel vid årets slut	8 928 570	8 387 033

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Poster i ingående balansräkning, som påverkas av förändringar i K3-regelverket, har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition baserat på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Avsättningen till underhållsfonden är endast en bokföringsmässig transaktion. Genom att reservera medel till den yttre fonden förs kapital från fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Vid uttag ur fonden gäller det omvända, kapitalet förs från bundet till fritt eget kapital i balansräkningen.

Från och med innevarande räkenskapsår följer föreningen K3-regelverket enligt vilket återinvesteringar ska aktiveras i balansräkningen. Den ackumulerade underhållsfonden kommer inte att nyttjas i samma utsträckning som när föreningen redovisade enligt K2-regelverket, där istället återinvesteringar ska kostnadsföras i resultaträkningen.

Föreningens nuvarande UH-plan är inte anpassad till K3-regelverket och styrelsen jobbar med en uppdaterad UH-plan.

Årets avsättning beräknas utifrån 24kr/kvm av den totala ytan.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Mark är inte föremål för avskrivningar

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 15-50 år

Fond för yttre underhåll 1 332 581

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-05-01	2022-05-01
	2024-04-30	2023-04-30
Årsavgifter, bostäder	13 954 847	13 076 285
Hyror, lokaler	1 295 163	1 207 359
Hyror, garage	285 660	286 210
Hyror, p-platser	339 338	330 230
Hyror, övriga	11 302	22 288
Summa nettoomsättning	15 886 310	14 922 372

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-05-01	2022-05-01
	2024-04-30	2023-04-30
Övriga lokalintäkter	33 350	45 552
Övriga ersättningar	42 029	68 022
Erhållna statliga bidrag	98 772	0
Försäkringsersättningar	0	60 000
Summa övriga rörelseintäkter	174 151	173 574

Not 4 Driftskostnader

	2023-05-01	2022-05-01
	2024-04-30	2023-04-30
Planerat underhåll	0	-473 895
Reparationer	-768 402	-645 245
Självrisk	-92 938	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-502 120	-490 549
Försäkringspremier	-505 887	-479 218
Kabel- och digital-TV	-472 077	-635 633
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 000	0
Serviceavtal	-18 412	-88 464
Obligatoriska besiktningar	-19 770	-10 273
Snö- och halkbekämpning	-443 370	-359 021
Förbrukningsinventarier	-45 139	-28 879
Vatten	-1 579 135	-1 349 171
Fastighetsel	-477 095	-671 876
Uppvärmning	-3 050 702	-2 744 707
Sophantering och återvinning	-503 509	-400 490
Förvaltningsarvode drift	-1 354 174	-1 275 691
Summa driftskostnader	-9 836 730	-9 653 112

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-05-01	2022-05-01
	2024-04-30	2023-04-30
Förvaltningsarvode administration	-1 003 782	-1 293 117
IT-kostnader	-5 001	-2 750
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-35 000
Övriga förvaltningskostnader	-398 219	-538 010
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 488	-48 469
Kontorsmateriel	-25 099	-38 880
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 337	-3 400
Medlems- och föreningsavgifter	-49 012	-73 520
Bankkostnader	-11 298	-10 334
Övriga externa kostnader	-45 601	-43 184
Summa övriga externa kostnader	-1 609 837	-2 086 664

Not 6 Personalkostnader

	2023-05-01	2022-05-01
	2024-04-30	2023-04-30
Styrelsearvoden	-315 002	-293 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-39 000	-40 000
Sociala kostnader	-61 015	-60 533
Summa personalkostnader	-415 017	-394 333

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-04-30	2023-04-30
Vid årets början		
Byggnader	70 035 563	70 035 563
Mark	46 038 000	46 038 000
	116 073 563	116 073 563
Årets anskaffningar		
Byggnader	241 794	0
Markanläggningar	2 233 974	0
	2 475 768	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	118 549 331	116 073 563
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-54 859 300	-53 291 908
	-54 859 300	-53 291 908
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-511 039	-1 567 392
Årets avskrivning markanläggningar	-50 683	0
	-561 722	-1 567 392
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-55 421 022	-54 859 300
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 128 309	61 214 263
Varav		
Byggnader	14 665 224	15 176 263
Markanläggningar	2 425 085	0
Mark	46 038 000	46 038 000
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 8 Pågående ny och ombyggnationer

	2024-04-30	2023-04-30
Vid årets början	0	0
Årets anskaffning stambyte	935 904	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	935 904	0

Not 9 Övriga fordringar

	2024-04-30	2023-04-30
Skattekonto	46 115	44 810
Andra kortfristiga fordringar	432 156	9 280
Summa övriga fordringar	478 271	54 090

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Förutbetalda försäkringspremier	377 839	316 967
Förutbetalda driftkostnader	105 375	83 977
Förutbetald kabel-tv-avgift	108 990	109 661
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 919	214 212
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	728 124	724 817

Not 11 Kassa och bank

	2024-04-30	2023-04-30
Bankmedel	8 928 570	8 387 033
Summa kassa och bank	8 928 570	8 387 033

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-04-30	2023-04-30
Inteckningslån	31 819 370	32 667 870
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 954 870	-6 276 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 864 500	26 391 870

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,91%	2024-08-21	3 484 500,00	120 000,00	3 364 500,00
SEB	0,81%	2025-09-28	3 818 500,00	126 000,00	3 692 500,00
NORDEA	1,20%	2024-10-16	3 672 870,00	100 000,00	3 572 870,00
NORDEA	4,80%	2024-10-18	5 550 000,00	155 000,00	5 395 000,00
NORDEA	1,09%	2025-04-16	5 720 000,00	97 500,00	5 622 500,00
NORDEA	1,05%	2026-01-21	5 190 000,00	120 000,00	5 070 000,00
NORDEA	4,02%	2026-04-15	5 232 000,00	130 000,00	5 102 000,00
Summa			32 667 870,00	848 500,00	31 819 370,00

*Senast kända räntesatser

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	33 040	12 928
Upplupna elkostnader	46 188	41 348
Upplupna värmekostnader	685 068	229 461
Upplupna kostnader för renhållning	57 933	88 059
Upplupna revisionsarvoden	29 000	27 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 533
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 353 437	172 240
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 204 665	574 569

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
Fastighetsinteckningar	65 522 600	65 522 600

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen tecknade ett entreprenadavtal avseende stambyte som enligt beräkning ska kunna påbörjas i slutet av januari 2025. Stambyte kommer att finansieras med lån. Årsavgifterna höjdes med 10% from 240701.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Håkan Sandh

Jasmin Palm

Per Hansen

Eva Hansson

Håkan Zander

Sonja Svartlinger

Gottfrid Green

Kay Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lena Zozulyak
Revisor, Kungsbron Borevision

Daniel Korhonen
Föreningsvald 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."

<p>PER HANSEN Styrelseledamot Serienummer: adfb664b7a4ec5[...]cca05ea93c211 IP: 83.227.xxx.xxx 2024-10-15 16:00:34 UTC</p> 	<p>SONJA HENRIETTE SVARTLINGER Styrelseledamot Serienummer: 82f7eca8865f06[...]a83bbc2526522 IP: 85.227.xxx.xxx 2024-10-15 16:08:21 UTC</p> 
<p>HÅKAN ZANDER Styrelseledamot Serienummer: bc24d76391c733[...]6c4953ab8e5ca IP: 83.227.xxx.xxx 2024-10-15 17:00:09 UTC</p> 	<p>KAY ELLINOR JOHANSSON Styrelseledamot Serienummer: 1a7a8be3bdc14c[...]dcaacebf3a325 IP: 82.96.xxx.xxx 2024-10-15 19:02:26 UTC</p> 
<p>GOTTFRID GREEN Styrelseledamot Serienummer: 2cc3c471cd2db8[...]9cf28acc3fc79 IP: 90.230.xxx.xxx 2024-10-16 08:45:49 UTC</p> 	<p>Carolina Jasmin Elisabeth Palm Styrelseledamot Serienummer: 680217a6c3a694[...]bb4bae4f8d293 IP: 83.227.xxx.xxx 2024-10-16 09:38:38 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: PDW2F-7E8ON-20XBF-DO30C-YETAE-D610F

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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."

EVA HANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: c440dcbcd19347[...]7d0a4e70b8364

IP: 83.227.xxx.xxx

2024-10-16 13:41:32 UTC



HÅKAN INGVAR SANDH

Ordförande

Serienummer: 4c78d39bde6ea4[...]6fe79aed29473

IP: 83.227.xxx.xxx

2024-10-16 13:43:26 UTC



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 90.225.xxx.xxx

2024-10-16 13:45:23 UTC



Daniel Korhonen

Revisor

Serienummer: 2cbf936b77a608[...]31dce37583e9

IP: 83.227.xxx.xxx

2024-10-16 15:46:33 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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 2023-05-01--2024-04-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka 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.



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 2023-05-01--2024-04-30 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. 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

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."

LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 90.225.xxx.xxx

2024-10-16 13:45:23 UTC



Daniel Korhonen

Revisor

Serienummer: 2cbf936b77a608[...]31dcfe37583e9

IP: 83.227.xxx.xxx

2024-10-16 15:46:33 UTC



Penneo dokumentnyckel: M8T10-ENDZ2-3AP6J-ZW1GJ-0T5Q2-8HGKE

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>