

# Årsredovisning

2018-05-01 – 2019-04-30

HSB:s Brf Anden i Haninge

Org nr 712400-2218

Styrelsen för HSB:s Brf Anden i Haninge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-05-01 – 2019-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### *Allmänt om verksamheten*

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-28.

På stämmor 2017-10-31 respektive 2018-04-12 har föreningen beslutat att anta nya stadgar enligt 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Söderby huvudgård 4:143 och 4:144, kvarteren Anden och Ankan i Haninge kommun, Stockholms län.

På fastigheten finns 10 st bostadshus innehållande 252 bostadsrättslägenheter, 1 st. butikshus samt 12 hyreslokaler. Dessutom finns 44 garage och 217 p-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

48 st 1 rum och kök

42 st 2 rum och kök

123 st 3 rum och kök

39 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 19 318 kvm    Total lokalyta: 1 371 kvm

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-10-31 bestått av:

#### Ordinarie ledamöter

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| Håkan Sandh       | ordförande                            |
| Håkan Zander      | vice ordförande och studieorganisatör |
| Sonja Swartlinger | sekreterare                           |
| Ewa Hansson       | ordinarie ledamot                     |
| Gottfrid Green    | ordinarie ledamot                     |
| Dagmar Machutta   | ordinarie ledamot                     |
| Jörgen Edman      | ordinarie ledamot                     |
| Kay Johansson     | utsedd av HSB Stockholm               |

#### Revisorer

Ordinarie    Revisor hos BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund  
Intern revisor    Nadja Eriksson

Suppleant    Annika Hjelte

9 ME

Valberedning Anne Frölund  
Ewa Gilliam

Sammankallande

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Claes Keve och Fredrik Berg från Dirigo Fastighet & Förvaltning AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019-02-04 (intervall vart 10:e år). OVK besiktning har skett 2014-06-13 (intervall vart 6:e år).

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har upprättat en särskild bilaga till årsredovisningen om väsentliga händelser under räkenskapsåret.

#### **Medlemsinformation**

Under perioden har 21 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 322 (325) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| <b>Flerårsöversikt</b>            | <b>2018/19</b> | <b>2017/18</b> | <b>2016/17</b> | <b>2015/16</b> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                   | 14 122         | 14 186         | 13 932         | 12 744         |
| Resultat efter finansiella poster | -1 209         | -5 032         | -12 083        | -5 425         |
| Soliditet (%)                     | 48             | 48             | -3             | 32             |
| Kassalikviditet (%)               | 204            | 217            | 148            | 143            |
| Avgift kr/kvm (bostadsrätter)     | 645            | 645            | 635            | 586            |
| Lån kr/kvm (total yta)            | 1 756          | 1 797          | 1 483          | 911            |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

UE

### Förändring eget kapital

|   | Medlemsin-<br>satser | Uppskrivnings-<br>fond | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---|----------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                     | 3 033 280            | 44 005 675             | 4 954 782               | -9 048 750             | -5 032 418        |
| <i>Resultatdisposition<br/>enligt<br/>föreningsstämman:</i> |                      |                        |                         |                        |                   |
| Reservering fond för<br>yttre underhåll                     |                      |                        | 1 100 000               | -1 100 000             |                   |
| Ianspråktagande av fond<br>för yttre underhåll              |                      |                        |                         |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                                     |                      |                        |                         | -5 032 418             | 5 032 418         |
| Uppskrivning av<br>markvärde                                |                      |                        |                         |                        |                   |
| Upplåtelse av ny<br>bostadsrätt                             |                      |                        |                         |                        |                   |
| Årets resultat  |                      |                        |                         |                        | -1 208 574        |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>                          | <b>3 033 280</b>     | <b>44 005 675</b>      | <b>6 054 782</b>        | <b>-15 181 168</b>     | <b>-1 208 574</b> |

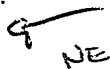
### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -15 181 168        |
| årets förlust    | -1 208 574         |
|                  | <b>-16 389 742</b> |

|  |                    |
|--|--------------------|
| behandlas så att                       |                    |
| reservering till yttre reparationsfond | 1 100 000          |
| i ny räkning överföres                 | -17 489 742        |
|  | <b>-16 389 742</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

  
NE

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2018-05-01<br/>-2019-04-30</b> | <b>2017-05-01<br/>-2018-04-30</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2          |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   |            | 14 122 082                        | 14 186 279                        |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 25 388                            | 60 013                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>14 147 470</b>                 | <b>14 246 292</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift och underhållskostnader                     | 3, 4       | -12 469 108                       | -16 283 924                       |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -644 009                          | -767 065                          |
| Personalkostnader                                 | 6          | -347 910                          | -340 301                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 567 592                        | -1 567 592                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-15 028 619</b>                | <b>-18 958 881</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-881 149</b>                   | <b>-4 712 589</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 3 508                             | 842                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -330 933                          | -320 671                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-327 425</b>                   | <b>-319 829</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-1 208 574</b>                 | <b>-5 032 418</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-1 208 574</b>                 | <b>-5 032 418</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-1 208 574</b>                 | <b>-5 032 418</b>                 |

✓  
NE

| <b>Balansräkning</b>                           | Not | 2019-04-30        | 2018-04-30        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7   | 67 484 231        | 69 051 823        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>67 484 231</b> | <b>69 051 823</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |     | 700               | 700               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>700</b>        | <b>700</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>67 484 931</b> | <b>69 052 523</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Hyses-, avgifts- och kundfordringar            |     | 8                 | 55 387            |
| Övriga fordringar                              | 8   | 6 040 973         | 6 281 781         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9   | 532 741           | 516 617           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>6 573 722</b>  | <b>6 853 785</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |     | 2 848 336         | 2 848 656         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>2 848 336</b>  | <b>2 848 656</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>9 422 058</b>  | <b>9 702 441</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>76 906 989</b> | <b>78 754 964</b> |

9  
VE

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-04-30</b>  | <b>2018-04-30</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 3 033 280          | 3 033 280          |
| Uppskrivningsfond                            |            | 44 005 675         | 44 005 675         |
| Yttre reparationsfond                        |            | 6 054 782          | 4 954 782          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>53 093 737</b>  | <b>51 993 737</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -15 181 168        | -9 048 750         |
| Årets resultat                               |            | -1 208 574         | -5 032 418         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-16 389 742</b> | <b>-14 081 168</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>36 703 995</b>  | <b>37 912 569</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10, 11     | 35 545 370         | 36 337 870         |
| Övriga skulder                               |            | 34 465             | 34 465             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>35 579 835</b>  | <b>36 372 335</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10, 11     | 787 500            | 836 000            |
| Leverantörsskulder                           |            | 937 745            | 999 224            |
| Skatteskulder                                |            | 28 975             | 22 823             |
| Övriga skulder                               | 12         | 870 128            | 806 764            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 1 998 811          | 1 805 249          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>4 623 159</b>   | <b>4 470 060</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>76 906 989</b>  | <b>78 754 964</b>  |

NE

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Byggnader                       | 50 år |
| Om- och tillbyggnader före 2014 | 40 år |

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)  
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

#### Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

9  
NE



## Not 2 Rörelseintäkter

|                                       | 2018-05-01<br>-2019-04-30 | 2017-05-01<br>-2018-04-30 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter lokaler                 | 1 085 891                 | 1 152 815                 |
| Hysesintäkter garage och p-platser    | 630 636                   | 627 909                   |
| Årsavgifter bostäder                  | 12 455 304                | 12 455 304                |
| Avsättning inre reparationsfond       | -62 001                   | -62 001                   |
| Vatten/avlopp                         | 12 252                    | 12 252                    |
| Övriga ersättningar och intäkter moms | 25 388                    | 60 013                    |
|                                       | <b>14 147 470</b>         | <b>14 246 292</b>         |

## Not 3 Underhållskostnader

|  | 2018-05-01<br>-2019-04-30 | 2017-05-01<br>-2018-04-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Löpande reparationer                             | 611 778                   | 731 659                   |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 2 600 701                 | 5 826 355                 |
|  | <b>3 212 479</b>          | <b>6 558 014</b>          |

## Not 4 Driftkostnader

|  | 2018-05-01<br>-2019-04-30 | 2017-05-01<br>-2018-04-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel / städning entreprenad | 1 026 983                 | 999 014                   |
| Energideklarationer                      | 28 750                    | 0                         |
| Yttre skötsel / Snöröjning               | 775 654                   | 851 818                   |
| Fastighetsel                             | 446 237                   | 451 071                   |
| Uppvärmning                              | 2 646 526                 | 2 637 690                 |
| Vatten                                   | 848 345                   | 760 426                   |
| Sophämtning                              | 453 703                   | 494 017                   |
| Fastighetsförsäkring                     | 463 432                   | 449 945                   |
| Självrisk/reparation försäkringsskador   | 911 570                   | 1 377 099                 |
| Arvode teknisk förvaltning               | 524 387                   | 602 246                   |
| Kabel-TV / Internet                      | 692 438                   | 687 034                   |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift       | 438 604                   | 415 550                   |
|  | <b>9 256 629</b>          | <b>9 725 910</b>          |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                                   | 2018-05-01<br>-2019-04-30 | 2017-05-01<br>-2018-04-30 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Administration, kontor och övrigt | 116 737                   | 152 715                   |
| Revisionsarvode                   | 34 813                    | 34 250                    |
| Arvode ekonomisk förvaltning      | 391 986                   | 385 573                   |
| Övriga externa tjänster/kostnader | 100 473                   | 194 527                   |
|                                   | <b>644 009</b>            | <b>767 065</b>            |

9UE

**Not 6 Personalkostnader**

|                          | <b>2018-05-01</b>  | <b>2017-05-01</b>  |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
|                          | <b>-2019-04-30</b> | <b>-2018-04-30</b> |
| Styrelsearvode           | 250 249            | 246 400            |
| Löner                    | 36 000             | 38 000             |
| Sociala avgifter         | 61 462             | 55 701             |
| Övriga personalkostnader | 200                | 200                |
|                          | <b>347 911</b>     | <b>340 301</b>     |

**Not 7 Byggnader och mark**

|   | <b>2019-04-30</b>  | <b>2018-04-30</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 70 035 563         | 70 035 563         |
| Ingående anskaffningsvärden mark                | 2 032 325          | 2 032 325          |
| Uppskrivning av markvärde                       | 44 005 675         | 44 005 675         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>116 073 563</b> | <b>116 073 563</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -47 021 740        | -45 454 148        |
| Årets avskrivningar                             | -1 567 592         | -1 567 592         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-48 589 332</b> | <b>-47 021 740</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>67 484 231</b>  | <b>69 051 823</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 165 000 000        | 125 449 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 56 160 000         | 46 038 000         |
|   | <b>221 160 000</b> | <b>171 487 000</b> |

**Not 8 Övriga fordringar**

|                                       | <b>2019-04-30</b> | <b>2018-04-30</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB | 6 012 075         | 5 678 217         |
| Försäkringsskador fordringar          | 0                 | 592 238           |
| Avräkning skattekonto                 | 28 898            | 11 326            |
|                                       | <b>6 040 973</b>  | <b>6 281 781</b>  |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | <b>2019-04-30</b> | <b>2018-04-30</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                     | 315 057           | 305 903           |
| Förutbetalda kabel-TV                               | 53 158            | 52 027            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 164 526           | 158 687           |
|   | <b>532 741</b>    | <b>516 617</b>    |

NE

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-04-30 | Lånebelopp<br>2018-04-30 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB                                     | 1,020          | 2022-04-28                | 5 736 000                | 5 862 000                |
| SEB                                     | 1,010          | 2020-09-28                | 4 322 500                | 4 448 500                |
| Nordea                                  | 0,800          | Löpande                   | 6 207 500                | 6 337 500                |
| Nordea                                  | 0,850          | 2019-09-11                | 3 961 500                | 4 075 500                |
| Nordea                                  | 1,030          | 2021-01-20                | 5 760 000                | 5 880 000                |
| Nordea                                  | 1,150          | 2021-10-20                | 4 072 870                | 4 167 870                |
| Nordea                                  | 0,950          | 2020-05-13                | 6 272 500                | 6 402 500                |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | -787 500                 | -836 000                 |
|   |                |                           | <b>35 545 370</b>        | <b>36 337 870</b>        |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 395 370 kronor.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

### Not 11 Ställda säkerheter

|   | 2019-04-30        | 2018-04-30        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                  | 52 372 100        | 52 372 100        |
|   | <b>52 372 100</b> | <b>52 372 100</b> |

### Not 12 Övriga skulder

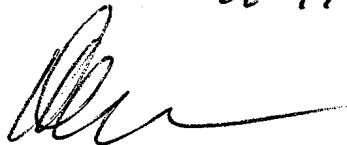
|   | 2019-04-30     | 2018-04-30     |
|---|----------------|----------------|
| Inre reparationsfond                            | 834 521        | 796 242        |
| Moms  | 5 274          | 5 187          |
| Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster | 30 333         | 5 333          |
|   | <b>870 128</b> | <b>806 762</b> |

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

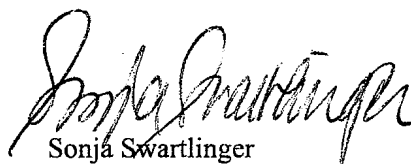
|                                     | 2019-04-30       | 2018-04-30       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna driftskostnader            | 374 196          | 196 909          |
| Upplupna räntekostnader             | 43 030           | 41 420           |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 1 242 056        | 1 211 552        |
| Upplupna uppvärmningskostnader      | 221 752          | 205 399          |
| Upplupna elavgifter                 | 32 959           | 34 475           |
| Upplupna renhållningsavgifter       | 25 547           | 64 584           |
| Upplupna reparationer och underhåll | 32 271           | 23 910           |
| Beräknat arvode för revision        | 27 000           | 27 000           |
|                                     | <b>1 998 811</b> | <b>1 805 249</b> |

av  
NE

Vendelsö 2019-08-19



Håkan Sandh  
Ordförande



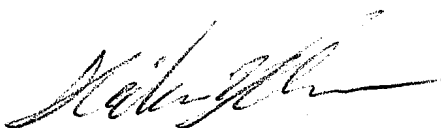
Sonja Swartlinger



Gottfrid Green



Ewa Hansson



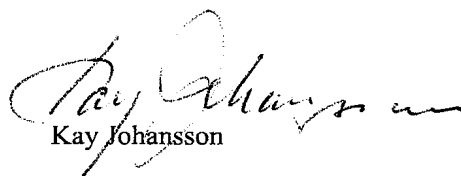
Håkan Zander



Dagmar Machutta

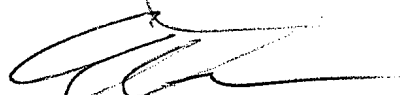


Jörgen Edman

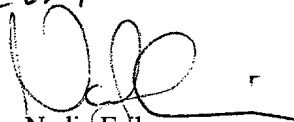


Kay Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/9 2019



Ola Trané  
Revisor



Nadja Eriksson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 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 år 2018-05-01 – 2019-04-30.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Anden i Haninge för år 2018-05-01 – 2019-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 16 september 2019



Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Nadja Eriksson

Av föreningen vald revisor



**HSB BRF ANDEN**

S 1 (8)

Bilaga till årsredovisning 2018/2019

## **Väsentliga händelser mm under räkenskapsåret 2018/2019**

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

Håkan Sandh, Sonja Svartlinger och Gottfrid Green

**Ett års mandattid kvar har:**

Håkan Zander, Ewa Hansson, Jörgen Edman och Dagmar Machutta

**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:**

Ordinarie:

Personliga suppleanter:

Håkan Sandh  
Ewa Hansson  
Sonja Svartlinger  
Gottfrid Green

Håkan Zander  
Jörgen Edman  
Nadja Eriksson  
Dagmar Machutta

**Representation för HSB:s distriktsråd i Haninge**

Brf Anden har inte haft någon egen representant.

**Andens Nyheter**

Redaktionen för Andens Nyheter har bestått av Renée Blomstedt och Sonja Svartlinger.

**AVTAL**

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

**RB Fastighetsägare AB** har ansvarat för teknisk och administrativ förvaltning samt fastighetsskötsel.

Förvaltare: Hans Lennholm, Magnus Saxenbrink samt Deniz Ishak.

Fastighetsskötare: Claes Keve, Dirigo Fastighet & Förvaltning AB.

Ekonomiförvaltare: Gordana Stjepanovic.

**HSB Mark & Trädgård** markskötsel och snöröjning

**Bredbandsbolaget** bredbandsanslutning (gruppavtal)

**SRV** har hämtat hushållssopor, lysrör, glödlampor, tidningar och glas.



**Stena Recycling** har hämtat osorterat avfall.

Under året har förhandling om hämtning av allt avfall i föreningen pågått med **SRV**. SRV kommer från den 1 september 2019 att hämta alla fraktioner.

**ComHem** kabel-Tv (gruppavtal)

**Vattenfall** elleverans

**Parkeringservice Svenska AB** parkeringsövervakning

**FTI** återvinningsstationen vid Konsumparkeringen

### **Fastigheter**

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Adeförsäkring (Trygg Hansa). I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Dessutom ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

### **Lokaler**

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

Kioskverksamheten har drivits av Keceli Taxi AB under namnet Direkten Vendelsö Spel och Tobak. Innehavare: Mustafa Keceli.

Pizzabutiken La Carda drivs av Keceli Taxi AB.

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

Gamla panncentralen har stått outhyrd under verksamhetsåret.

RB Fastighetsägare AB disponerar en lokal i Klbv 9 (ingång från porten) för fastighetsskötaren.

Frisörverksamhet drivs av Laila Röckner i Klbv 16.

Redovisningsbyrån 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. Innehavare: Xiannan Chen.

### **Garage och parkeringsplatser**

På föreningens område finns 217 st parkeringsplatser, däribland 70 st med elstolpe, 10 st bredare platser avsedda för mindre lastbilar och 2 st lastbilsparkeer. Dessutom finns 18 st gavelgarage samt 26 st platser för bil och 2 st för mc i "Konsum"-garaget.

27 st platser på Konsumparkeringen är 2-timmarsplatser avsedda för korttidsparkering för daghemmet Tjädern och Coop Konsums kunder.

Parkeringsplatserna hyrs ut genom RB Fastighetsägare AB.

Parkeringsövervakningen sköts av Parkeringsservice Svenska AB.

### **Besiktningar**

Besiktning av mark har skett vår och höst i sedvanlig ordning.

Sedvanlig fastighetsbesiktning har skett.

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

### **Utförda underhållsåtgärder/ombyggnader m m**

Infodring av läckande markledningar för dag- och spillvatten har slutförts under året.

Fortsatt utredning av höga radonvärden pågår. Konsulter är inkopplade för att vi ska kunna komma tillrätta med problemen. Tilluftsdonen i samtliga lägenheter har bytts ut till fabrikat Casamja genom Haninge sotningsdistrikt. Ny radonmätning har utförts på jämna sidan under mars-april 2019. Redovisning för ärendets fortgående till miljöhandläggaren på Haninge kommun sker fortlöpande. Lägenheterna på udda sidan kommer att radonmätas under eldningssäsongen hösten 2019.

I samband med installationen av nya friskluftsventiler har Haninge sotningsdistrikt utfört injustering av ventilationen och kontroll av otillåtna installationer i kök, badrum och lilltoa. Åtgärdande av upptäckta brister pågår.

Energideklaration har utförts under våren 2019 av firma Indoor Energy Services.

Som ett resultat av stämmobeslut har en enkät angående digital låsning av entréportar mm och intresse för laddstolpar skickats ut till medlemmarna i början av juni 2019.

### **Planerat underhåll 2019-2020**

Byte av skadade kablar till parkbelysningen och viss komplettering av belysningen vid Klarabergsvägen 1.

Fortsatta radonåtgärder. Radonmätning på udda sidan.

Vissa brandskyddsåtgärder.

Omläggning av taket på Coopbyggnaden.

Spolning av avloppsstammar.

Målning av fönster på miljöhusen.

### **Underhållsplan**

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, vilken har uppdaterats under 2019.

### **Källsortering**

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

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

Behållare för lysrör och glödlampor finns i de vanliga sophysen. Där sorteras dessutom matavfall, restavfall, osorterat avfall, färgade och ofärgade glasförpackningar, tidningar och batterier.

### **Fritidsverksamhet**

Varannan vecka har daglediga Andenbor kunnat träffas i föreningslokalen för en stunds trevlig samvaro över en kopp kaffe.

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.

### **Inre fonden**

Från den 1 juli 2019 kommer ingen avsättning av medel att ske till den inre fonden.

### **Avgift till föreningen för andrahandsuthyrning**

Styrelsen har beslutat att från och med den 1 juli 2019 ta ut en avgift på 10 % av prisbasbeloppet vid andrahandsupplåtelser.

### **Miljö**

Egenkontroll av föreningens lekplatser har gjorts av trappombuden en gång i månaden under april – oktober. Certifierad besiktning av våra lekplatser kommer att ske under 2019.

### **Information**

Med jämna mellanrum träffar styrelsen tillsammans med trappombuden nya medlemmar för information om föreningen. Alla nya medlemmar får dessutom skriftlig information.

Information utdelas även till andrahandshyresgäster.

### **Expeditionsöppet**

Ungefär en gång i månaden har styrelsen hållit expeditionsöppet i föreningslokalen.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna för lägenheterna liksom hyrorna för garage och p-platser har varit oförändrade.

Hyrorna för lokaler och förråd har varit oförändrade.

### **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 redaktionen för Andens Nyheter, att fördela inom sig, har varit 12 000 kr.

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

Under året har 286 250 kr utbetalats i arvoden, varav 250 250 kr till förtroendevalda, 24 000 kr till trappombud samt 12 000 kr till redaktionen för Andens Nyheter. De sociala kostnaderna har uppgått till 61 462 kr.

## Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

I en bostadsrättsförening bor Du till självkostnadspris. Eventuellt överskott stannar i föreningen.

Årsavgiften (månadsavgiften, ”hyran”) skall täcka föreningens låne- och driftskostnader, löpande underhåll samt fondavsättningar för t ex periodiskt underhåll.

Medlemmarna i en bostadsrättsförening äger tillsammans föreningens fastigheter. Som medlem har Du enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till Din bostad.

Tillsammans bestämmer medlemmarna själva hur föreningens tillgångar ska förvaltas. Varje år väljs en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. För att kunna genomföra detta uppdrag har styrelsen i Anden valt att köpa teknisk och administrativ förvaltning samt fastighetsskötsel av RB Fastighetsägare AB. Markskötsel köps av HSB Mark och Trädgård. Med i styrelsen sitter även en representant för HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen genom HSB-ledamoten dessutom har tillgång till hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för en 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.**

## OM MOTIONER OCH REGLER FÖR ATT RÖSTA PÅ STÄMMAN

Medlem som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före augusti månads utgång.

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett valfritt biträde.

UR ANDENS STADGAR registrerade 2018-06-28

---

Ort..... Datum.....

**FULLMAKT**

för.....

att företräda (namn på bostadsrättshavaren) .....

på ordinarie årsstämma 2019 i brf Anden

Lägenhetsnummer:.....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....