

Årsredovisning 2021/2022

HSB BRF ANDEN I HANINGE

712400-2218



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR HSB BRF ANDEN I HANINGE

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

NOTER

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

GILTIGHET

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1963-10-04.

Säte

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun, Stockholms län.

Äkta förening

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

Fastigheten

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

Lägenhetsfördelning:

48 st 1 rum och kök

42 st 2 rum och kök

123 st 3 rum och kök

39 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Håkan Sandh	Ordförande
Håkan Zander	Vice ordförande
Sonja Svartlinger	Sekreterare
Dagmar Machutta	Ordinarie ledamot
Eva Hansson	Ordinarie ledamot



Gottfrid Green	Ordinarie ledamot
Jörgen Edman	Ordinarie ledamot
Kay Johansson	utsedd av HSB Stockholm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ordinarie	Revisor hos BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund
Intern revisor	Hans Nygren
Suppleant	Annika Hjelte

Valberedning

Arja Roininen	sammankallande
Christoffer Herrdin	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-10-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 321 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 318 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelse.



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	14 781 983	14 357 875	14 233 423	14 122 082	14 186 279
Resultat efter fin. poster	1 119 693	-2 669 202	59 743	-1 208 574	-5 032 418
Soliditet, %	49	48	48	48	48
Yttre fond	9 354 782	8 255	7 155	6 055	4 955
Taxeringsvärde	277 289 000	221 340 000	221 340 000	221 340 000	171 487 000
Bostadsyta, kvm	19 318	19 318	19 318	19 318	19 318
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	669	645	645	645	645
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 738	1 782	1 833	1 881	1 924
Genomsnittlig skuldränta, %	0,95	1,06	0,98	0,90	0,94
Belåningsgrad, %	53,49	53,51	53,71	53,8	53,8

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-04-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-04-30
Insatser	3 033 280	-	-	3 033 280
Fond, yttre underhåll	8 254 782	-	1 100 000	9 354 782
Uppskrivningsfond	44 005 675	-	-	44 005 675
Balanserat resultat	-18 529 999	-2 669 202	-1 100 000	-22 299 201
Årets resultat	-2 669 202	2 669 202	1 119 693	1 119 693
Eget kapital	34 094 536	0	1 119 693	35 214 230



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 299 201
Årets resultat	1 119 693
Totalt	<u>-21 179 507</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-448 306
Balanseras i ny räkning	-21 831 201
	<u>-21 179 507</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

22

Resultaträkning

	Not	2021-05-01 - 2022-04-30	2020-05-01 - 2021-04-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		14 781 983	14 357 875
Rörelseintäkter		34 732	3 374
Summa rörelseintäkter		14 816 715	14 361 249
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-10 715 161	-13 983 002
Övriga externa kostnader	7	-706 724	-718 079
Personalkostnader	8	-385 411	-387 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 567 392	-1 567 592
Summa rörelsekostnader		-13 374 688	-16 655 820
RÖELSERESULTAT		1 442 027	-2 294 570
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		477	499
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-322 811	-375 131
Summa finansiella poster		-322 334	-374 632
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 119 693	-2 669 202
ÅRETS RESULTAT		1 119 693	-2 669 202

Balansräkning

	Not	2022-04-30	2021-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	62 781 655	64 349 047
Summa materiella anläggningstillgångar		62 781 655	64 349 047
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	1 562	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 562	700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 783 217	64 349 747
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		147 080	116 939
Övriga fordringar	12	24 011	495 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	765 064	724 676
Summa kortfristiga fordringar		936 155	1 337 471
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	8 381 748	6 034 046
Summa kassa och bank		8 381 748	6 034 046
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 317 903	7 371 517
SUMMA TILLGÅNGAR		72 101 120	71 721 264

Balansräkning

	Not	2022-04-30	2021-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 033 280	3 033 280
Fond för yttre underhåll		9 354 782	8 254 782
Uppskrivningsfond		44 005 675	44 005 675
Summa bundet eget kapital		56 393 737	55 293 737
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 299 201	-18 529 999
Årets resultat		1 119 693	-2 669 202
Summa fritt eget kapital		-21 179 507	-21 199 201
SUMMA EGET KAPITAL		35 214 230	34 094 536
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	27 468 370	24 419 000
Övriga långfristiga skulder		34 465	34 465
Summa långfristiga skulder		27 502 835	24 453 465
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		762 077	852 039
Skulder till kreditinstitut	15	6 114 000	10 012 870
Leverantörsskulder		818 991	576 114
Skatteskulder		18 907	37 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 670 081	1 695 056
Summa kortfristiga skulder		9 384 056	13 173 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 101 120	71 721 264

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	2 %
Om- och tillbyggnad	2,44 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021/2022	2020/2021
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-38 311
Hysesintäkter, lokaler	1 011 752	1 028 611
Hysesintäkter, p-platser	634 720	632 787
Årsavgifter, bostäder	12 920 697	12 455 299
Övriga intäkter	249 546	282 863
Summa	14 816 715	14 361 249

Not 3, Fastighetsskötsel	2021/2022	2020/2021
Besiktning och service	31 165	32 955
Fastighetsskötsel	894 199	851 168
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	741
Snöskottning	292 808	251 704
Städning	668 269	742 468
Trädgårdsarbete	577 980	566 261
Summa	2 464 421	2 445 296

Not 4, Underhållskostnader & reparationer	2021/2022	2020/2021
Löpande reparationer	599 861	820 363
Planerat underhåll	448 306	4 126 844
Summa	1 048 166	4 947 206

Not 5, Taxebundna kostnader	2021/2022	2020/2021
Fastighetsel	539 556	395 459
Sophämtning	342 234	373 477
Uppvärmning	2 716 387	2 756 297
Vatten	1 084 949	1 034 047
Summa	4 683 126	4 559 279

Not 6, Övriga driftskostnader	2021/2022	2020/2021
Fastighetsförsäkringar	484 605	475 414
Fastighetsskatt	482 828	454 428
Kabel-TV	712 443	706 294
Självrisker	839 571	391 723
Vägavgifter	0	3 362
Summa	2 519 447	2 031 221

Not 7, Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Ekonomisk förvaltning	432 119	417 470
Förbrukningsmaterial	13 447	29 196
Konsultkostnader	7 463	0
Revisionsarvoden	37 250	34 250
Övriga förvaltningskostnader	216 446	237 164
Summa	706 724	718 079

Not 8, Personalkostnader	2021/2022	2020/2021
Löner, arbetare	42 000	38 000
Sociala avgifter	57 611	61 145
Styrelsearvoden	285 600	287 801
Övriga personalkostnader	200	200
Summa	385 411	387 146

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021/2022	2020/2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	322 240	370 710
Övriga räntekostnader	571	4 421
Summa	322 811	375 131

Not 10, Byggnad och mark	2022-04-30	2021-04-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	116 073 563	116 073 563
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>116 073 563</u>	<u>116 073 563</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-51 724 516	-50 156 924
Årets avskrivning	-1 567 392	-1 567 592
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-53 291 908</u>	<u>-51 724 516</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>62 781 655</u></u>	<u><u>64 349 047</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	46 038 000	46 038 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	197 600 000	165 000 000
Taxeringsvärde mark	79 689 000	56 340 000
Summa	277 289 000	221 340 000
Not 10, Maskiner och inventarier	2022-04-30	2021-04-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	36 975	36 975
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>36 975</u>	<u>36 975</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-36 975	-36 975
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-36 975</u>	<u>-36 975</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav	2022-04-30	2021-04-30
Aktier och andelar	1 562	700
Summa	1 562	700

g

Not 12, Övriga fordringar	2022-04-30	2021-04-30
Skattekonto	19 121	24 694
Övriga fordringar	4 890	471 162
Summa	24 011	495 856

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-04-30	2021-04-30
Fastighetsskötsel	69 408	68 404
Försäkringspremier	320 734	324 237
Förvaltning	36 534	0
Kabel-TV	151 320	149 697
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 068	182 338
Summa	765 064	724 676

Not 14, Kassa och bank	2022-04-30	2021-04-30
Kassa	5 000	5 000
Nordea	94 264	49 970
SEB	8 282 484	5 979 076
Summa	8 381 748	6 034 046

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-04-30	2021-04-30
Nordea	2026-01-21	1,05 %	5 310 000	5 430 000
Nordea	2024-10-16	1,20 %	3 772 870	3 872 870
SEB	2023-04-28	1,47 %	5 358 000	5 484 000
SEB	2025-09-28	0,81 %	3 944 500	4 070 500
Nordea	2025-04-16	1,09 %	5 882 500	5 980 000
Nordea	2023-10-18	0,90 %	5 710 000	5 870 000
Nordea	2024-08-21	0,91 %	3 604 500	3 724 500
Summa			33 582 370	34 431 870

Varav kortfristig del 6 114 000 10 012 870

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


Lån med slutbetalningsdag under 2022/2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Ställda säkerheter	2022-04-30	2021-04-30
Fastighetsinteckning	52 372 100	52 372 100
Summa	52 372 100	52 372 100

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-04-30	2021-04-30
Beräknat revisionsarvode	27 000	27 000
El	42 433	30 333
Förutbetalda avgifter/hyror	1 331 025	1 262 908
Städning	5 932	0
Uppl kostn rep och underhåll	0	103 465
Uppvärmning	222 425	223 595
Utgiftsräntor	36 223	36 796
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 043	10 959
Summa	1 670 081	1 695 056

Vendelsö, 2022 - 09 - 07

Ort och datum



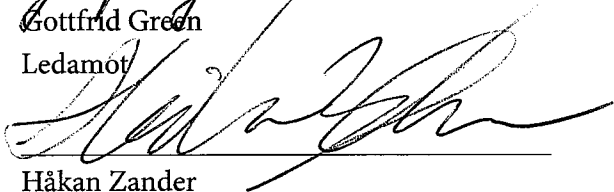
Dagmar Machutta

Ledamot



Gottfrid Green

Ledamot




Håkan Zander

Vice ordförande



Kay Johansson



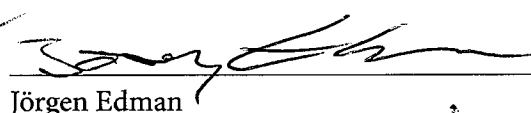
Eva Hansson

Ledamot



Håkan Sandh

Ordförande



Jörgen Edman

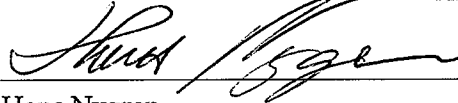
Ledamot



Sonja Svartlinger

Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 09 - 14



Hans Nygren

Internrevisor



BoRevision AB

Ola Trané

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 räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Anden i Haninge för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30 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 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.

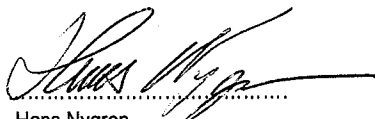
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 september 2022



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Hans Nygren
Av föreningen vald revisor



HSB BRF ANDEN

1 (8)

Bilaga till årsredovisning 2021/2022

Väsentliga händelser mm under räkenskapsåret 2021/2022

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

Håkan Zander, Ewa Hansson, Jörgen Edman och Dagmar Machutta

Ett års mandattid kvar har:

Håkan Sandh, Sonja Svartlinger och Gottfrid Green

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
Hans Nygren
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 Sigrlinn Doverstål och Johanna Karlsson.

AVTAL

Din klara terapeut (fd Såpbubblan) städning av fastigheterna, inkl gym och bastu.

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

Förvaltare: Deniz Ishak, Riksbyggen AB.

Fastighetskötare: Claes Keve och Thomas Hedlund, Dirigo Fastighet & Förvaltning AB.

Ekonomiförvaltare: Gordana Stjepanovic.

HSB Mark & Trädgård markskötsel och snöröjning

Telenor Sverige AB bredbandsanslutning (gruppavtal)

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

Tele2 kabel-TV (gruppavtal)

Vattenfall elleverans

Parkeringservice Svenska AB parkeringsövervakning

FTI återvinningsstationen vid Konsumparkeringen

Fastigheter

Föreningens fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade i Adeförsäkring (Trygg Hansa) till och med den 31 december 2021. Från och med den 1 januari 2022 har försäkringen övergått till RB Försäkring (Folksam Ömsesidig Sakförsäkring). I försäkringarna ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Dessutom ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Lokaler

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

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

Pizzabutiken La Carda drivs av Keceli Taxi AB.

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

Gamla panncentralen har använts som förråd under verksamhetsåret.

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

Frisörsverksamhet 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. Bolagsmän är Xiannan Chen och Caiping Zhu.

Garage och parkeringsplatser

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

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

Parkeringsplatserna hyrs ut genom Simpleko AB.

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 AB.

Utförda underhållsåtgärder/ombyggnader mm

Fortsatt utredning av höga radonvärden pågår. Konsulter är inkopplade för att vi ska kunna komma tillrätta med problemen. Tillsammans med konsulten utreder föreningen vilka åtgärder som behöver vidtas för de lägenheter som fortfarande har höga värden. Redovisning för ärendets fortgående till miljöhandläggaren på Haninge kommun sker fortlöpande.

Två lägenheter med höga radonvärden har försetts med friskluftsventil bakom radiator i vardagsrum, varefter korttidsmätning har gjorts med gott resultat.

Det elektroniska passagesystemet har satts i drift. Anslutningen av sophusen har blivit fördröjd och har påbörjats i slutet av april 2021. Entreprenör: Stockholm Security. Arbetet ej klart på grund av stopp i kabelrör. Mindre grävning för att komma åt kabelrör planerad.

Postboxar har installerats under 2021 och tagits i drift strax efter årsskiftet 2021/2022.

Uppdragserkännande har tecknats med Bostadsekonomerna angående omförhandling av föreningens avtal.

Statusinventering av avloppsstammar har skett genom Riksbyggen och informationsmöten har därefter hållits med medlemmarna angående förestående stambyte. Därefter har RB upprättat ett förfrågningsunderlag. Sedan sker inhämtning av anbud, ytterligare informationsmöten samt en extrastämma under september/oktober 2022.

Planerat underhåll 2021–2022

Schaktning, återfyllning med jord för gräsmattor, grässådd utanför Klbv 11.
Byte av brädor på utemöbler till tryckimpregnerat virke på gårdarna Klbv 2-4-6 och 10-12-14.
Plantering/komplettering av växter vid Klbv 2 (framsidan), Klbv 7 (framsidan) samt Klbv 18 (baksidan)

Fortsatta radonåtgärder på de lägenheter som ej uppnått godkända värden. I ytterligare två lägenheter ska friskluftsventil bakom radiator i vardagsrum installeras under oktober månad och radonmätning ske under nästa förbränningsperiod.

Nödvändiga brandskyddsåtgärder kommer att vidtas.

Underhållsåtgärder kommer att ske på butikshuset (Coop). Bland annat kommer lastkajen att byggas om/bytas ut. I samband härmed kommer målning av nerfarten till Coopgaraget att ske.

Underhållsplan

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, vilken har uppdaterats under 2021.

Källsortering

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

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 sopsoporna. Där sorteras dessutom matavfall, restavfall, mindre grovsopor, färgade och ofärgade glasförpackningar, tidningar och batterier.

Fritidsverksamhet

Föreningen har en boulebana mellan Klbv 7 och 3.

Friskvårdsgym och bastu finns i Klbv 5.

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

Information

På grund av pågående pandemi har styrelsen inte kunnat anordna informationsmöten för trappombud eller nya medlemmar utan information har fått lämnas skriftligt. Information har även delats ut till andrahandshyresgäster.

Expeditionsöppet

På grund av pågående pandemi har styrelsen inte kunnat hålla expeditionsöppet utan frågor och svar har lämnats per telefon eller digitalt. Expeditionsöppet har återupptagits under april månad 2022.

Årsavgifter

Årsavgifterna för bostäder har höjts med 5 % från och med den 1 juli 2021. Skälet till höjningen är att föreningen behövt förstärka kassan inför kommande underhåll. Hyrorna för garage, p-platser, 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.

Redaktionen för Andens Nyheter har bestått av två medlemmar. Arvodet har varit 6 000 kr per person.

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

Under året har 327 600 kr utbetalats i arvoden, varav 289 600 kr till förtroendevalda inkl valberedning, 26 000 kr till trappombud samt 12 000 kr till redaktionen för Andens Nyheter. De sociala kostnaderna har uppgått till 57 611 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 Simpleko 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.

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

FULLMAKT

för.....

att företräda (namn på bostadsrättshavaren)

på ordinarie årsstämma 2022 i brf Anden

Lägenhetsnummer:.....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....