Årsredovisning

HSB:s Brf Anden i Haninge
Org nr: 712400-2218

2024-05-01 – 2025-04-30

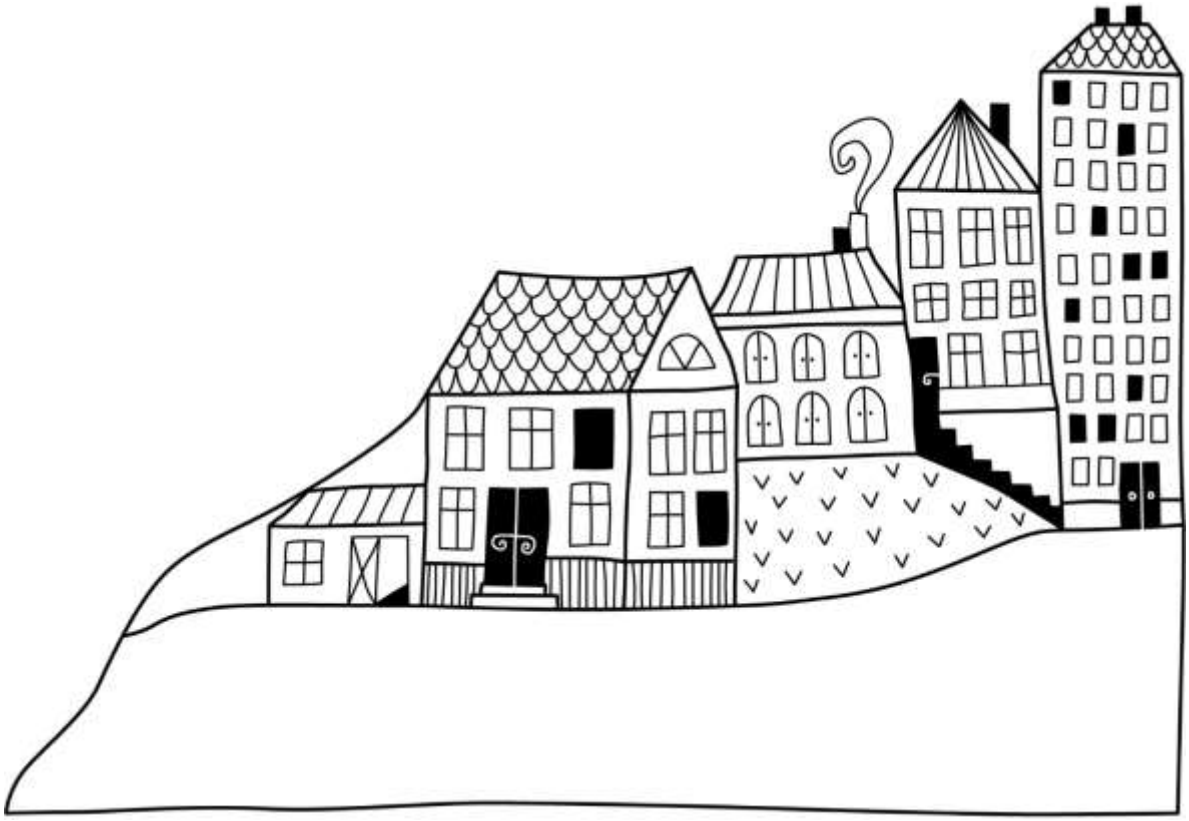
Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Nyckeltal
Styrelsens ord



Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Anden i Haninge får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-05-01 *till* 2025-04-30

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	227

Teknisk status
Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 461 tkr och planerat underhåll för 479 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	58 400
Gemensamma utrymmen	317 647
Installationer	102 857

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

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

Styrelse:

Ordinarie ledamöter	**Uppdrag**
Håkan Sandh	Ordförande
Håkan Zander	Vice ordförande
Sonja Svartlinger	Sekreterare
Ewa Hansson	Ledamot
Jasmin Palm	Ledamot
Gottfrid Green	Ledamot
Per Hansen	Ledamot
Kay Johansson	Ledamot-HSB

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	**Uppdrag**
Lena Zozulyak	Extern revisor, Kungsbron Borevision
Daniel Korhonen	Förtroendevald revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av fyra av styrelsen utsedda personer, varav minst två är styrelseledamöter, två tillsammans.

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

Håkan Sandh, Sonja Svartlinger, Gottfrid Green och Per Hansen. Dessutom ska fyllnadsval ske efter Jasmin Palm, som flyttat från föreningen under året.

Ett års mandattid kvar har:

Håkan Zander och Ewa Hansson

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	Håkan Zander
Ewa Hansson	Daniel Korhonen
Sonja Svartlinger	Jasmin Palm
Gottfrid Green	Per Hansen

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

Representation för HSB:s distriktsråd i Haninge

Brf Anden har inte haft någon egen representant.

AVTAL

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

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

Förvaltare: Johanna Deborg, Riksbyggen AB.

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

Ekonomiförvaltare: Philip Lorentzon, Linnéa Regnander och Jacob Fitger.

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.

Parkeringsservice Svenska AB parkeringsövervakning

FTI och Haninge kommun återvinningsstationen vid Konsumparkeringen

Fastigheter

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

Lokaler

Dagligvaruhandel drivs av Coop Konsum. Avtal på 3 år löper 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 på 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.

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 har hyrt en lokal i Klbv 11, men har sagts upp under året. Innehavare: Erik Ryderling, Klbv 13 B.

Maria Callander, Klbv 4 A, har hyrt en lokal i Klbv 5 fram till 2025-01-01. Därefter har lokalen använts som daglokal för medlemmar, hos vilka stambyte pågår. Lokalen benämns Lugna Rummet.

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

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 har använts som friskvårdsgym och bastu. Från och med 2025-01-01 har lokalen upplåtits till Metrolit AB som visningslokal för stambytet.

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 227 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 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 MO Stockholm.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 30 oktober 2024. Vid denna har beslut fattats att i andra läsningen anta 2023 års normalstadgar.

Utförda underhållsåtgärder/ombyggnader m m under 2024 - 25.

Målning av nerfarten till Coop-garaget har utförts men ommålning ska ske då färgen släppt på vissa ställen.

Frågan om radonåtgärder i vissa lägenheter har pausats på grund av pågående stambyte.

Upphandlingen av underhåll och målning av tak har pausats på grund av pågående stambyte.

Stuprören har setts över av Johanneshovs Plåt.

Besiktning av föreningens rökluckor har skett i början av 2025.

Avtal för vattenförbrukning har tecknats med Thai-köket. Avtalet med kommunen angående vattenleveransen till förskolan Tjädern har omförhandlats med kommunen.

Stambyte har påbörjats 2025-02-12.

Två nya parkeringsplatser har anlagts vid Klbv 22.

Hjärtstartare har inköpts och installerats i sophuset vid Klbv 12.

A- och B-anmärkningar efter certifierad lekplatsbesiktning har åtgärdats av HSB Mark.

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

Planerat underhåll 2025 – 2026

Ommålning av nerfarten till Coop-garaget.

Målning och underhåll av tak har skjutits upp tills stambytet är klart.

Målning av väggar och tak i Coop-garaget.

Nödvändiga brandskyddsåtgärder.

Underhållsplan

Med hjälp av HSB har en ny underhållsplan upprättats omfattande åren 2022 – 2041.

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.

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

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

Fritidsverksamhet

Föreningens boulebana mellan Klbv 3 och 7 har stängts av under den tid stambytet pågår,

Gymmet och bastun har stängts av för att tjänstgöra som visningslokal under stambytet.

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 genomförs vid behov.

Skriftlig information har delats ut till nya medlemmar och andrahandshyresgäster.

Årsavgifter

Avgifterna har höjts med 10 % den 1 juli 2024 på grund av ökade kostnader för värme, vatten, sophämtning och höjda räntor. Ytterligare en höjning med 10 % har skett från den 1 maj 2025 som en del i finansieringen av stambytet. Styrelsen räknar med ännu en höjning den 1 januari 2026. Storleken på denna beror till övervägande del på hur räntan utvecklas.

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	17 285	15 886	15 035	14 782	14 358
Resultat efter finansiella poster*	3 202	3 131	1 037	1 120	-2 669
Soliditet %*	38	53	51	49	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	87	87	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	792	722	677	669	645
Energikostnad kr/kvm*	274	247	230	-	-
Sparande kr/kvm*	206	178	149	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	2 946	1 538	1 579	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 155	1 647	1 691	1 738	1 782
Räntekänslighet %*	4,0	2,3	2,5	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

I hyresrättsyta är inte garageyta med i beräkningen.

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.

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

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:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	**Uppskrivnings-fond**	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	3 033 280	44 005 675	1 332 581	−12 120 031	3 131 470
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 131 470	−3 131 470
Reservering underhållsfond			500 000	−500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−478 904	478 904	
Årets resultat					3 201 787
Vid årets slut	**3 033 280**	**44 005 675**	**1 353 677**	**−9 009 657**	**3 201 787**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−8 988 561
Årets resultat	3 201 787
Årets fondreservering enligt stadgarna	−500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	478 904
Summa	**−5 807 870**
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Att balansera i ny räkning i kr	**- 5 807 870**

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

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 285 127	15 886 310
Övriga rörelseintäkter	Not 3	179 507	174 151
Summa rörelseintäkter		**17 464 634**	**16 060 461**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−11 055 925	−9 836 730
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 799 668	−1 609 837
Personalkostnader	Not 6	−454 908	−415 017
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−589 632	−561 722
Summa rörelsekostnader		**−13 900 133**	**−12 423 306**
Rörelseresultat		**3 564 501**	**3 637 155**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		142 724	89 382
Räntekostnader och liknande resultatposter		−505 438	−595 067
Summa finansiella poster		**−362 714**	**−505 685**
Resultat efter finansiella poster		**3 201 787**	**3 131 470**
Årets resultat		**3 201 787**	**3 131 470**

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

Balansräkning

Belopp i kr		2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	62 538 677	63 128 309
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 8	23 045 533	935 904
Summa materiella anläggningstillgångar		**85 584 210**	**64 064 213**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 562	1 562
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 562**	**1 562**
Summa anläggningstillgångar		**85 585 772**	**64 065 775**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		66 654	46 323
Övriga fordringar	Not 9	296 567	478 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	864 614	728 124
Summa kortfristiga fordringar		**1 227 835**	**1 252 718**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	25 591 523	8 928 570
Summa kassa och bank		**25 591 523**	**8 928 570**
Summa omsättningstillgångar		**26 819 358**	**10 181 288**
Summa tillgångar		**112 405 129**	**74 247 063**

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

Balansräkning

Belopp i kr		2025-04-30	2024-04-30
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		1 353 677	1 332 581
Summa bundet eget kapital		**48 392 632**	**48 371 536**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−9 009 657	−12 120 031
Årets resultat		3 201 787	3 131 470
Summa fritt eget kapital		**−5 807 870**	**−8 988 561**
Summa eget kapital		**42 584 762**	**39 382 975**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	30 000 000	13 864 500
Summa långfristiga skulder		**30 000 000**	**13 864 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	30 940 870	17 954 870
Leverantörsskulder		5 925 823	48 593
Skatteskulder		54 261	44 839
Övriga skulder	Not 13	720 074	746 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 179 339	2 204 665
Summa kortfristiga skulder		**39 820 367**	**20 999 589**
Summa eget kapital och skulder		**112 405 129**	**74 247 064**

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 564 501	3 637 155
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	589 632	561 722
	4 154 133	**4 198 877**
Erhållen ränta	109 854	89 382
Erlagd ränta	−732 306	−595 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 531 681**	**3 693 192**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−78 024	−462 185
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	5 820 908	1 570 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**9 274 565**	**4 801 710**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−2 475 768
Investeringar i pågående byggnation	−21 733 114	−935 904
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−21 733 114**	**−3 411 672**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	−848 500
Upptagna lån	29 121 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**29 121 500**	**−848 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	16 662 952	541 537
Likvida medel vid årets början	8 928 570	8 387 033
Likvida medel vid årets slut	25 591 523	8 928 570

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar
Mark är inte föremål för avskrivningar
Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar 15-50 år

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Årsavgifter, bostäder	15 301 540	13 954 847
Hyror, lokaler	1 333 917	1 295 163
Hyror, garage	286 260	285 660
Hyror, p-platser	363 010	339 338
Hyror, övriga	400	11 302
Summa nettoomsättning	**17 285 127**	**15 886 310**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Övriga lokalintäkter	8 200	33 350
Övriga ersättningar	171 307	42 029
Erhållna statliga bidrag	0	98 772
Summa övriga rörelseintäkter	**179 507**	**174 151**

Not 4 Driftskostnader

	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Underhåll	−478 904	0
Reparationer	−461 432	−768 402
Självrisk	0	−92 938
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−525 808	−502 120
Försäkringspremier	−589 431	−505 887
Kabel- och digital-TV	−477 006	−472 077
Systematiskt brandskyddsarbete	−8 263	−4 000
Serviceavtal	−17 920	−18 412
Obligatoriska besiktningar	−31 387	−19 770
Snö- och halkbekämpning	−265 408	−443 370
Förbrukningsinventarier	−12 873	−45 139
Vatten	−1 809 632	−1 579 135
Fastighetsel	−610 596	−477 095
Uppvärmning	−3 256 850	−3 050 702
Sophantering och återvinning	−784 312	−503 509
Förvaltningsarvode drift	−1 726 102	−1 354 174
Summa driftskostnader	**−11 055 925**	**−9 836 730**

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Förvaltningsarvode administration	−1 250 988	−1 003 782
IT-kostnader	−5 469	−5 001
Arvode, yrkesrevisorer	−37 250	−30 000
Övriga förvaltningskostnader	−272 395	−398 219
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−73 022	−39 488
Kontorsmateriel	−34 193	−25 099
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−2 337
Medlems- och föreningsavgifter	−77 040	−49 012
Bankkostnader	−8 215	−11 298
Advokat och rättegångskostnader	−23 933	0
Övriga externa kostnader	−17 164	−45 601
Summa övriga externa kostnader	**−1 799 668**	**−1 609 837**

Not 6 Personalkostnader

	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Styrelsearvoden	−343 800	−315 002
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−39 000	−39 000
Sociala kostnader	−72 108	−61 015
Summa personalkostnader	**−454 908**	**−415 017**

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-04-30	2024-04-30
Vid årets början		
Byggnader	72 511 331	70 035 563
Mark	46 038 000	46 038 000
	118 549 331	**116 073 563**
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	241 794
Markanläggning	0	2 233 974
	0	**2 475 768**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**118 549 331**	**118 549 331**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−55 370 339	−54 859 300
Markanläggningar	−50 683	0
	−55 421 022	**−54 859 300**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−511 039	−511 039
Årets avskrivning markanläggningar	−78 593	−50 683
	−589 632	**−561 722**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−56 010 654**	**−55 421 022**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**62 538 677**	**63 128 309**
Varav		
Byggnader	14 154 185	14 665 224
Mark	46 038 000	46 038 000
Markanläggningar	2 346 492	2 425 085
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

	2025-04-30	2024-04-30
Vid årets början	935 904	0
Årets anskaffning stambyte	22 109 629	935 904
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 045 533	935 904

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

Not 9 Övriga fordringar

	2025-04-30	2024-04-30
Skattekonto	187	46 115
Andra kortfristiga fordringar	296 380	432 156
Summa övriga fordringar	**296 567**	**478 271**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna ränteintäkter	32 870	0
Förutbetalda försäkringspremier	423 183	377 839
Förutbetalda driftkostnader	110 811	105 375
Förutbetalt förvaltningsarvode	118 217	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	102 494	108 990
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 040	135 919
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**864 614**	**728 124**

Not 11 Kassa och bank

	2025-04-30	2024-04-30
Bankmedel	25 591 523	8 928 570
Summa kassa och bank	**25 591 523**	**8 928 570**

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-04-30	2024-04-30
Inteckningslån	60 940 870	31 819 370
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 940 870	-17 954 870
Långfristig skuld vid årets slut	**30 000 000**	**13 864 500**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,05%	2024-10-16	3 572 870,00	−3 522 870,00	50 000,00	0,00
NORDEA	0,81%	2024-10-18	5 395 000,00	−5 320 000,00	75 000,00	0,00
NORDEA	4,02%	2025-08-21	3 364 500,00	−3 304 500,00	60 000,00	0,00
SEB	0,81%	2025-09-28	3 692 500,00	0,00	126 000,00	3 566 500,00
NORDEA	2,63%	2025-10-16	0,00	12 177 370,00	185 000,00	11 992 370,00
NORDEA	1,05%	2026-01-21	5 070 000,00	0,00	120 000,00	4 950 000,00
NORDEA	4,02%	2026-04-15	5 102 000,00	0,00	130 000,00	4 972 000,00
NORDEA	2,90%	2026-04-16	5 622 500,00	0,00	162 500,00	5 460 000,00
NORDEA	2,89%	2028-02-16	0,00	30 000 000,00	0	30 000 000,00
Summa			**31 819 370,00**	**30 030 000,00**	**908 500,00**	**60 940 870,00**

*Senast kända räntesatser

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

Not 13 Övriga skulder

	2025-04-30	2024-04-30
Medlemmarnas reparationsfonder	690 772	706 841
Övriga kortfristiga skulder	29 301	38 380
Skulder för löneavdrag	0	1 400
Summa övriga skulder	**720 074**	**746 622**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna räntekostnader	182 687	33 040
Upplupna driftskostnader	14 650	0
Upplupna elkostnader	52 512	46 188
Upplupna värmekostnader	263 523	685 068
Upplupna kostnader för renhållning	46 013	57 933
Upplupna revisionsarvoden	30 000	29 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 589 954	1 353 437
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 179 339**	**2 204 665**

Not 15 Ställda säkerheter	**2025-04-30**	**2024-04-30**
Fastighetsinteckningar	69 522 600	69 522 600

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Pågående stambyte. Årsavgifterna höjdes med 10% from 2025-05-01.

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Håkan Sandh

Per Hansen

Jasmin Palm

Håkan Zander

Gottfrid Green

Sonja Svartlinger

Eva Hansson

Kay Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lena Zozulyak
Revisor, Kungsbron Borevision

Daniel Korhonen
Föreningsvald revisor

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

Document ID 09222115557557493818 Signed LZ, DK, H, EH, GG, HZ, JP, PH, SS, k

Verification

Document ID 09222115557557493818

Document

Årsredovisning Brf Anden 24-25
Main document
22 pages
Initiated on 2025-09-19 17:01:45 CEST (+0200) by Jacob Fitger (JF)
Finalised on 2025-09-30 21:09:22 CEST (+0200)

Initiator

Jacob Fitger (JF)
Riksbyggen
jacob.fitger@riksbyggen.se

Signatories

Lena Zozulyak (LZ)
lena.zozulyak@kungsbronborevision.se

The name returned by Swedish BankID was "LENA ZOZULYAK"
Signed 2025-09-30 21:09:22 CEST (+0200)

Daniel Korhonen (DK)
daniel_korhonen@hotmail.com

The name returned by Swedish BankID was "Daniel Korhonen"
Signed 2025-09-22 18:39:07 CEST (+0200)

H (H)
hisandh@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "HÅKAN INGVAR SANDH"
Signed 2025-09-22 11:23:59 CEST (+0200)

Ewa Hansson (EH)
ewa.hansson63@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "EVA HANSSON"
Signed 2025-09-20 10:55:40 CEST (+0200)

Verification

Document ID 09222115557557493818

Gottfrid Green (GG) gotte.green@gmail.com The name returned by Swedish BankID was "GOTTFRID GREEN" Signed 2025-09-22 18:33:01 CEST (+0200)	Håkan Zander (HZ) zampa1029@gmail.com The name returned by Swedish BankID was "HÅKAN ZANDER" Signed 2025-09-20 11:02:14 CEST (+0200)
Jasmin Palm (JP) jasminpalm@hotmail.com The name returned by Swedish BankID was "Carolina Jasmin Elisabeth Palm" Signed 2025-09-20 09:58:27 CEST (+0200)	Per Hansen (PH) pellehan@me.com The name returned by Swedish BankID was "PER HANSEN" Signed 2025-09-20 10:42:02 CEST (+0200)
Sonja Svartlinger (SS) sonja.swartlinger@gmail.com The name returned by Swedish BankID was "SONJA SVARTLINGER" Signed 2025-09-19 18:55:53 CEST (+0200)	kay.johansson (k) kay.johansson@hotmail.com The name returned by Swedish BankID was "KAY ELLINOR JOHANSSON" Signed 2025-09-22 18:28:18 CEST (+0200)

Verification

Document ID 09222115557557493818

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

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 2024-05-01--2025-04-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Anden i Haninge för räkenskapsåret 2024-05-01--2025-04-30 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 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 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 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Korhonen
Av föreningen vald revisor

Verification

Document ID 09222115557558351852

Document

Revisionsberättelse Brf Anden
Main document
2 pages
Initiated on 2025-09-29 13:27:05 CEST (+0200) by Jacob Fitger (JF)
Finalised on 2025-09-30 21:05:09 CEST (+0200)

Initiator

Jacob Fitger (JF)
Riksbyggen
jacob.fitger@riksbyggen.se

Signatories

Lena Zozulyak (LZ)
lena.zozulyak@kungsbronborevision.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "LENA ZOZULYAK"
Signed 2025-09-30 21:05:09 CEST (+0200)

Daniel Korhonen (DK)
daniel_korhonen@hotmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Daniel Korhonen"
Signed 2025-09-29 21:18:44 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify