

Årsredovisning

2019-05-01 – 2020-04-30

HSB:s Brf Anden i Haninge

Org nr 712400-2218

Styrelsen för HSB:s Brf Anden i Haninge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-05-01 – 2020-04-30.

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 fastigheterna finns tio bostadshus med 252 bostadsrättslägenheter och ett butikshus. I föreningen finns 12 hyreslokaler, 44 garageplatser och 225 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 2019-10-31 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


VE

Valberedning Anne Frölund Sammankallande
 Ewa Gilliam

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen. Den tekniska förvaltningen har utförts av Riksbyggen AB. 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 november 2019 (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 22 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 7 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 318 (322) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	14 233	14 122	14 186	13 932
Resultat efter finansiella poster	60	-1 209	-5 032	-12 083
Soliditet (%)	48	48	48	-3
Kassalikviditet (%)	217	204	217	148
Avgift kr/kvm (bostadsrätter)	645	645	645	635
Lån kr/kvm (total yta)	1 711	1 756	1 797	1 483

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.


VE

Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Uppskrivnings - fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 033 280	44 005 675	6 054 782	-15 181 168	-1 208 574
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-1 208 574	1 208 574
Uppskrivning av markvärde					
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					59 743
Belopp vid årets utgång	3 033 280	44 005 675	7 154 782	-17 489 742	59 743

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 489 742
årets vinst	59 743
	-17 429 999
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	1 100 000
i ny räkning överföres	-18 529 999
	-17 429 999

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

 VE

Resultaträkning	Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		14 233 423	14 122 082
Övriga rörelseintäkter		268 949	25 388
Summa rörelseintäkter		14 502 372	14 147 470
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-11 337 517	-12 469 108
Övriga externa kostnader	5	-804 179	-644 009
Personalkostnader	6	-380 508	-347 910
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 567 592	-1 567 592
Summa rörelsekostnader		-14 089 796	-15 028 619
Rörelseresultat		412 576	-881 149
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		165	3 508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 998	-330 933
Summa finansiella poster		-352 833	-327 425
Resultat efter finansiella poster		59 743	-1 208 574
Resultat före skatt		59 743	-1 208 574
Årets resultat		59 743	-1 208 574

JE

Balansräkning	Not	2020-04-30	2019-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	65 916 639	67 484 231
Summa materiella anläggningstillgångar		65 916 639	67 484 231
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
Summa anläggningstillgångar		65 917 339	67 484 931
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		35 781	8
Övriga fordringar	8	6 476 813	6 040 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	619 138	532 741
Summa kortfristiga fordringar		7 131 732	6 573 722
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 847 416	2 848 336
Summa kassa och bank		2 847 416	2 848 336
Summa omsättningstillgångar		9 979 148	9 422 058
SUMMA TILLGÅNGAR		75 896 487	76 906 989

NE

Balansräkning	Not	2020-04-30	2019-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 033 280	3 033 280
Uppskrivningsfond		44 005 675	44 005 675
Yttre reparationsfond		7 154 782	6 054 782
Summa bundet eget kapital		54 193 737	53 093 737
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 489 742	-15 181 168
Årets resultat		59 743	-1 208 574
Summa fritt eget kapital		-17 429 999	-16 389 742
Summa eget kapital		36 763 738	36 703 995
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	34 494 370	35 545 370
Övriga skulder		34 465	34 465
Summa långfristiga skulder		34 528 835	35 579 835
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	912 000	787 500
Justeras mot ränta/amortering		36 534	0
Leverantörsskulder		895 658	937 745
Skatteskulder		43 879	28 975
Övriga skulder	12	838 162	870 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 877 681	1 998 811
Summa kortfristiga skulder		4 603 914	4 623 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 896 487	76 906 989

9
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 planenligt 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.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019-05-01	2018-05-01
	-2020-04-30	-2019-04-30
Hysesintäkter lokaler	1 147 500	1 085 891
Hysesintäkter garage och p-platser	634 260	630 636
Årsavgifter bostäder	12 449 744	12 455 304
Avsättning inre reparationsfond	-10 333	-62 001
Vatten/avlopp	12 252	12 252
Avgift andrahandsupplåtelse	23 330	0
Övriga ersättningar och intäkter	245 619	25 388
	14 502 372	14 147 470

Not 3 Underhållskostnader

	2019-05-01	2018-05-01
	-2020-04-30	-2019-04-30
Löpande reparationer	693 743	611 778
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 312 426	2 600 701
	3 006 169	3 212 479

Not 4 Driftkostnader

	2019-05-01	2018-05-01
	-2020-04-30	-2019-04-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	1 091 356	1 026 983
Energideklarationer	0	28 750
Yttre skötsel / Snöröjning	598 278	775 654
Fastighetsel	398 346	446 237
Uppvärmning	2 682 234	2 646 526
Vatten	931 416	848 345
Sophämtning	482 800	453 703
Fastighetsförsäkring	471 705	463 432
Självrisk/reparation försäkringsskador	91 578	911 570
Arvode teknisk förvaltning	428 715	524 387
Kabel-TV / Internet	699 613	692 438
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	453 508	438 604
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift fg år	1 800	0
	8 331 349	9 256 629

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-05-01	2018-05-01
	-2020-04-30	-2019-04-30
Administration, kontor och övrigt	183 453	116 737
Revisionsarvode	34 731	34 813
Arvode ekonomisk förvaltning	414 403	391 986
Övriga externa tjänster/kostnader	171 592	100 473
	804 179	644 009



Not 6 Personalkostnader

	2019-05-01	2018-05-01
	-2020-04-30	-2019-04-30
Styrelsearvode	286 701	250 249
Löner	35 000	36 000
Sociala avgifter	58 607	61 462
Övriga personalkostnader	200	200
	380 508	347 911

Not 7 Byggnader och mark

	2020-04-30	2019-04-30
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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 073 563	116 073 563
Ingående avskrivningar	-48 589 332	-47 021 740
Årets avskrivningar	-1 567 592	-1 567 592
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 156 924	-48 589 332
Utgående redovisat värde	65 916 639	67 484 231
Taxeringsvärden byggnader	165 000 000	165 000 000
Taxeringsvärden mark	56 340 000	56 160 000
	221 340 000	221 160 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-04-30	2019-04-30
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	6 446 725	6 012 075
Avräkning skattekonto	30 088	28 898
	6 476 813	6 040 973

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Förutbetalda försäkringspremier	313 295	315 057
Förutbetald kabel-TV	54 473	53 158
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	251 370	164 526
	619 138	532 741



Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-04-30	Lånebelopp 2019-04-30
SEB	1,020	2022-04-28	5 610 000	5 736 000
SEB	1,010	2020-09-28	4 196 500	4 322 500
Nordea	0,950	Löpande	6 142 500	6 207 500
Nordea	0,910	2024-08-21	3 844 500	3 961 500
Nordea	1,030	2021-01-20	5 610 000	5 760 000
Nordea	1,150	2021-10-20	3 972 870	4 072 870
Nordea	0,900	2023-10-18	6 030 000	6 272 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-912 000	-787 500
			34 494 370	35 545 370

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 846 370 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

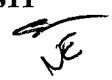
	2020-04-30	2019-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	52 372 100	52 372 100
	52 372 100	52 372 100

Not 12 Övriga skulder

	2020-04-30	2019-04-30
Inre reparationsfond	802 435	834 521
Moms	5 394	5 274
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	30 333	30 333
	838 162	870 128

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

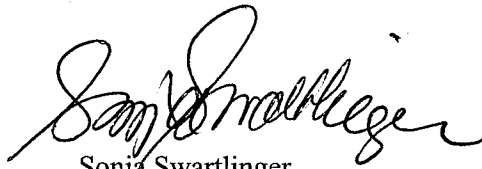
	2020-04-30	2019-04-30
Upplupna driftskostnader	67 000	374 196
Upplupna räntekostnader	39 373	43 030
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 238 369	1 242 056
Upplupna uppvärmningskostnader	223 489	221 752
Upplupna elavgifter	26 702	32 959
Upplupna renhållningsavgifter	1 859	25 547
Upplupna reparationer och underhåll	253 890	32 271
Beräknat arvode för revision	27 000	27 000
	1 877 682	1 998 811



Vendelsö 2020-08-17



Håkan Sandh
Ordförande



Sonja Swartlinger



Gottfrid Green



Ewa Hansson



Håkan Zander



Dagmar Machutta



Jörgen Edman

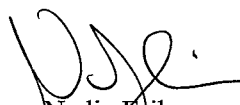


Kay Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/9 2020



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 2019-05-01 – 2020-04-30.

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 2020 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

Utan 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 misstag.

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

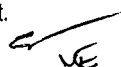
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och 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 år 2019-05-01 – 2020-04-30 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 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.

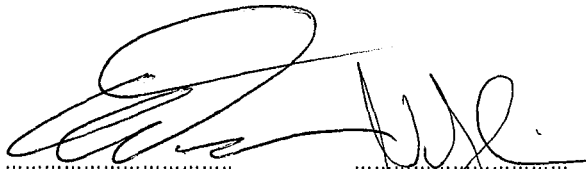
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den 4 september 2020

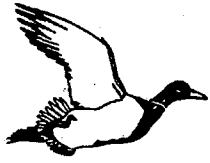


Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Nadja Eriksson

Av föreningen vald revisor



HSB BRF ANDEN

S 1 (8)

Bilaga till årsredovisning 2019/2020

Väsentliga händelser mm under räkenskapsåret 2019/2020

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
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.

Simpleko AB (tidigare benämnt RB Fastighetsägare AB) har ansvarat för teknisk och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel.

Förvaltare: Deniz Ishak.

Fastighetsskötare: Claes Keve, 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.

Stena Recycling har hämtat osorterat avfall fram till den 1 september 2019, då SRV tog över hämtningen.

Ragnsells har hämtat grovsopor fram till januari 2020. Därefter har SRV hämtat även grovsopor.

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.

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 "Konsum"-garaget.

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

Parkeringsplatserna hyrs ut genom Simpleko 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 Simpleko AB.

Utförda underhållsåtgärder/ombyggnader m m

Skadade kablar till parkbelysningen har bytts under året och viss komplettering av belysningen vid Klarabergsvägen 1 och på gården Klbv 10-14 har skett.

Fortsatt utredning av höga radonvärden pågår. Konsulter är inkopplade för att vi ska kunna komma tillrätta med problemen. Radonmätning har utförts på udda sidan av Klarabergsvägen i slutet av 2019 – början av 2020. De flesta lägenheterna i föreningen uppvisar godkända värden. Tillsammans med konsulten kommer föreningen att utreda vilka åtgärder som behöver vidtas för de lägenheter som fortfarande har höga värden. Redovisning för ärendets fortgående till miljöhandläggaren på Haninge kommun sker fortlöpande.

Take på Coopbyggnaden och Direkten Vendelsö Spel och Tobak har lagts om.

Spolning av avloppsstammar har skett i slutet av 2019. Boende med brister som kan leda till fastighetsskada kommer att tillskrivas under maj månad 2020.

Egenkontroll av föreningens lekplatser har gjorts av trappombuden en gång i månaden under april – oktober. Certifierad besiktning av våra lekplatser har skett den 25 oktober 2019.

Renovering av parkbänkar och bord har gjorts på gården Klbv 1 – 5 av Ekerö Bygg.

Reparation av klinkers i vissa tvättstugor har gjorts av Tullinge Platt & Bygg.

Planerat underhåll 2020 - 2021

Fortsatta radonåtgärder på de lägenheter som ej uppnått godkända värden.

Vissa brandskyddsåtgärder kommer att vidtas. Garaget under Coop kommer att besiktigas ur brandsäkerhetssynpunkt.

Målning av fönster på miljöhusen har försenats på grund av markarbeten men kommer att utföras snarast möjligt.

Målning av socklar kommer att ske under året. Arbetet har blivit uppskjutet på grund av försenade markarbeten. Anläggande av singelbädd runt husen har beställts och påbörjats. Arbetet utförs av Tullinge Platt & Bygg.

Anbud på elektroniskt passagesystem har inhämtats från fyra entreprenörer. Utvärdering av anbudet pågår och beslut kommer att fattas före sommaren 2020.

Underhållsplan

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, vilken har uppdaterats under 2020.

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 sophusen. Där sorteras dessutom matavfall, restavfall, mindre grovsopor, 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 sker ingen avsättning till den inre fonden skett.

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 expeditönsöppet 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 334 000 kr utbetalats i arvoden, varav 303 000 kr till förtroendevalda, 23 000 kr till trappombud samt 12 000 kr till redaktionen för Andens Nyheter. De sociala kostnaderna har uppgått till 59 000 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.

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 2020 i brf Anden

Lägenhetsnummer:.....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....