



Årsredovisning från bostadsrättsföreningen Anden



**för räkenskapsåret den 1 maj 2013
till och med den 30 april 2014**



ÅRSSTÄMMA

för bostadsrättsföreningen ANDEN torsdagen den 30 oktober 2014 kl. 19.30
i föreningslokalen Åttan, Klarabergsvägen 8.

DAGORDNING

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av årets resultat enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvoden till styrelse, revisor, trappombud och redaktionen för ANDENS NYHETER för tiden intill nästkommande ordinarie föreningsstämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. Val av styrelseledamöter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av ombud och suppleanter till HSB:s distriktsstämma
16. Val av redaktion för ANDENS NYHETER
17. Val av valberedning
18. Övriga anmälda ärenden (motioner)
19. Avslutning

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 ISS Facility Services AB. Markskötsel köps av AM-Trädgård och Markservice. 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.**

På omslagets sista sida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

OM MOTIONER OCH REGLER FÖR ATT RÖSTA PÅ STÄMMAN

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

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

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

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

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

UR ANDENS STADGAR 2006

ÅRSREDOVISNING

HSB:s bostadsrättsförening ANDEN i Haninge kommun.

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening ANDEN, org. nr 712400-2218, i Haninge kommun får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-05-01 -- 2014-04-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 1963-06-19 och registrerades 1963-10-04.

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

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Håkan Sandh	ordförande
Håkan Zander	vice ordförande och studieorganisatör
Sonja Swartlinger	sekreterare
Ewa Hansson	ordinarie ledamot
Gottfrid Green	ordinarie ledamot
Kay Johansson	utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Pia Larsson	
Eva Jonsson	
Gunnel Persson	utsedd av HSB Stockholm

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

Ordinarie ledamöter: Håkan Zander
Ewa Hansson

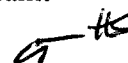
Suppleanter: Pia Larsson
Eva Jonsson

Ett års mandattid kvar har:

Ordinarie ledamöter: Håkan Sandh
Sonja Swartlinger
Gottfrid Green

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Håkan Sandh, Håkan Zander, Ewa Hansson samt



Sonja Swartlinger, två tillsammans.

Revisorer

Revisor har varit Hermann Müller med Ulf Norman som suppleant, valda av föreningen, samt revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens ombud vid HSB Stockholms distriktsstämma för distrikt Tyresö-Haninge

Ordinarie:

Håkan Sandh
Ewa Hansson
Sonja Swartlinger
Gottfrid Green

Personliga suppleanter:

Pia Larsson
Eva Jonsson
Håkan Zander
Hermann Müller

Representation

HSB:s distriktsråd i Haninge

ingen egen representant

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Ewa Gilliam, Klbv 18 B (sammankallande), och Anne Frölund, Klbv 22 B.

Andens Nyheter

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

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden samt ett tjugotal sammankomster och arbetsmöten. Styrelsen respektive delar av styrelsen har därutöver deltagit i kurser, konferenser, driftmöten, byggmöten, möten inom distriktet, markbesiktningar, seniorträffar, informationsmöten mm.

Avtal

Din klara terapeut (f d Såpbubblan) städning

Tvättbjörn Städ- och Byggservice har utfört städningen av gym och bastu.

ISS Facility Services AB har ansvarat för teknisk och administrativ förvaltning samt fastighetsskötsel. Förvaltare har varit: Hans Lennholm och Magnus Saxenbrink. Fastighetsskötare: Kent Leidehjem från ISS. Fastighetsskötarens fasta dagar i Anden har varit tisdagar och torsdagar. Ekonomiförvaltare: Yvonne Sjöberg, ISS Facility Services AB, och Carl-Johan Rådmark.

AM-Trädgård och Markservice mark och trädgård

Bredbandsbolaget bredbandsanslutning (gruppavtal)

Ragnsells - har svarat för hämtning av grovsopor

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

Apelns Big Bag AB har hämtat icke brännbart avfall

ComHem kabel-TV (gruppavtal)

Vattenfall - elleverans

Parkeringservice Svenska AB parkeringsövervakning f o m 2013-04-02

FTI återvinningsstationen vid Konsumparkeringen

Medlemsantal

Föreningen hade 314 st medlemmar den 30 april 2013 fördelat på 252 bostadsrättslägenheter. Under året har 17 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Fastigheter

Föreningen innehar tio bostadshus, innehållande 252 lägenheter, 14 st (hyres)lokaler, 18 st gavelgarage samt ett antal källarförråd för uthyrning. Därutöver äger föreningen ett friliggande butikshus med garage innehållande 26 st garageplatser för bil och 2 st för motorcyklar.

Fastigheterna 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.

Kioskverksamheten Vändelsökiosken drivs av Kunjun Kiosken Handelsbolag/Li Jun.

Pizzeria La Carda drivs av Hamido HB.

Gamla panncentralen Klbv 9 hyrs av AM Trädgård och Markservice.

ISS 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.

CF HB

Maries Fashion Nails hyr en lokal i Klbv 11.
Wibeke Färnström hyr en lokal i Klbv 5.

Hamido HB hyr en lokal i Klbv 3 som förråd.
Din klara terapeut (Anne Frölund) hyr en lokal i Klbv 2.

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. Solariet har avvecklats under året.

En lokal i Klbv 8 används som föreningslokal.

Arrendeavtal löper för thai-food-kiosken, Thai Touch and Go. Innehavare: C.Y Wok HB.

Garage

Ett av föreningens gavelgarage används som reparationsgarage och ett som tvättgarage för föreningens medlemmar.

Parkeringsplatser

På föreningens område finns 246 st parkeringsplatser för uthyrning, varav 79 är platser med elstolpe, 110 vanliga normalstora p-platser, 9 st bredare platser avsedda för mindre lastbilar och 2 st lastbils-parkeringar. Dessutom finns 18 st gavelgarage och 26 platser för bil och 2 st för mc i "Konsum"-garaget till uthyrning.

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

Parkeringsplatserna hyrs ut genom ISS Facility Services AB.

Parkeringsövervakningen sköts av Parkeringservice Svenska AB.

Besiktning

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

Sedvanlig fastighetsbesiktning har skett våren 2014.

Utförda underhållsåtgärder/ombyggnader mm

Uppgrävning, tätning och tilläggsisolering av grundmuren på utsidan av skyddsrummet i Klbv 14 har skett under 2013 med anledning av vattenläcka i källaren under hösten 2012.

Fortsatt utredning pågår i en lägenhet i Klbv 2 med högt radonvärde. Kompletterande undersökningar behöver göras. Orsaken till det höga värdet är förmodligen markradon.

Mätning av radon i källarplan har skett i Klarabergsvägen 2 och 24 med högst varierande värden. En konsult är inkopplad för att vi skall kunna komma tillrätta med problemen.

Arbetet med kulverten mellan Klbv 18 och 9 återupptogs i maj 2013 av Dipart Entreprenad AB och slutfördes i början av 2014. Utbyte av värmeväxlare i undercentralen återstår och kommer att ske under 2014.

Byte av kallvattenledningarna och samtliga avstängningsventiler för både kall- och varmvatten på entréplanet i Klbv 2-14 har utförts av Dipart/Uttran rör. I samband med detta har golvbrunnarna i uthyrda förråd satts igen i början av 2014.

Renssilar på stuprören har bytts ut under 2013-2014.

Ett plank har monterats runt grillplatsen på gården 7-9-11-13 i slutet av sommaren 2013 och vissa brädor runt lekplatsen och vid gungorna har samtidigt bytts ut.

Rensning av ventilationskanaler och samtidig kontroll av ventiler och installationer i kök, badrum och separata toaletter har påbörjats före årsskiftet 2013-2014. Sedan upptäckta fel åtgärdats skall arbetet återupptas och ventilationen till slut justeras in.

Nya tvättmaskiner har införskaffats för tvättstugan i Klarabergsvägen 4 och klinkergolvet har renoverats.

Projektering för byte av enrörssystem till tvårörssystem har påbörjats, men vilar för närvarande, då fastighetsskötaren tillsammans med Sofia Rör har lyckats uppnå resultat i ett flertal stamgrupper genom en mer omfattande rengöring och byte av radiatorventiler.

Kittning och målning av fönstren i balkongpartier genom AJS Måleri har slutförts. Stambytesgruppen har tillsammans med styrelsen slutfört sitt arbete när det gäller olika möjligheter för stamreovering. Styrelsen har låtit undersöka avloppsledningarna för att få en uppskattning av återstående livslängd och två oberoende utlåtanden har visat att ledningarna är i sådant skick att vi kan avvakta ännu en tid. När det blir dags kommer förmodligen en relining att bli aktuell. Beslut beräknas fattas om 5-7 år.

Föreningen har under året haft ett antal vattenskador.

Planerat underhåll 14/15

Åtgärdande av sättningsskada vid Klarabergsvägen 14/12.

Målning av entréer och trapphus Klarabergsvägen 3-13.

Injustering av värmen. Byte av radiatorventiler.

Kommande periodiskt underhåll

Förbättring av gångbryggor på vindarna och eventuell isolering.

Underhållsplan

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, vilken har uppdaterats under 2013.

Källsortering

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

Ett återanvändningsrum för gamla men funktionsdugliga prylar finns i Klbv 18. Grovsohuset har hållits öppet två gånger i veckan på begränsade tider med bemanning av styrelsen och trappombuden. I grovsohuset sorteras avfallet i tre fraktioner, brännbart, deponiavfall och elektronik. Dessutom finns batteriholk.

Behållare för lysrör och glödlampor finns i de vanliga sophusen. Där sorteras dessutom i brännbart, icke brännbart, ofärgat och färgat glas, tidningar samt batterier.

Fritidsverksamhet

Varannan vecka, mestadels onsdagar, 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.

I stället för det gamla Multigymmet i lokalen har ett nytt multigym Abilica Multi Power inköpts.

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

Miljö

Egenkontroll av föreningens lekplatser har gjorts av trappombuden en gång i månaden under april oktober.

Obligatorisk lekplatsbesiktning har skett under sommaren 2013.

En arborist har kontaktats för besiktning med tanke på framtida trädvård utmed Klarabergsvägen.

Jägmästare hos skadebekämpningsfirman Nomor har kontaktats angående problemet med fiskmåsar på taket Klarabergsvägen 7-9.

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 expeditiosöppet i föreningslokalen.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade liksom hyrorna för lokaler, garageplatser och p-platser. Enligt budgeten för år 2014/15 kommer årsavgifter och hyror att vara oförändrade.

Arvoden

Arvodet till styrelsen har varit 5 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 för redaktionen för Andens Nyheter, att fördela inom sig, har varit 12 000 kr.

Under året har 274 500 kr utbetalats i arvoden, varav 230 500 kr till förtroendevalda, 32 000 kr till trappombud samt 12 000 kr till redaktionen för Andens Nyheter.
De sociala kostnaderna har uppgått till 64 659 kr.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning vid årets utgång framgår av balans- och resultaträkning med tilläggsupplysningar samt kassaflödesanalys på följande sidor.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	5 144 425
årets förlust	-1 367 530
	3 776 895

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	3 000 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-4 700 000
i ny räkning överföres	5 476 895

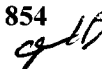
3 776 895

CF AB


Resultaträkning	Not	2013-05-01 -2014-04-30	2012-05-01 -2013-04-30
Föreningens intäkter	1	12 762 005	12 734 845
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-5 503 332	-1 480 910
Driftskostnader	3	-7 072 170	-7 653 696
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-985 112	-559 148
Personalkostnader	5	-331 609	-328 916
Avskrivningar	6	-1 567 592	-1 567 592
Resultat före finansiella poster		-2 697 810	1 144 583
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		1 874 505	42 322
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	146 097	125 285
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-690 322	-831 983
Resultat efter finansiella poster		-1 367 530	480 207
Resultat före skatt		-1 367 530	480 207
Årets resultat		-1 367 530	480 207

o/h

Balansräkning	Not	2014-04-30	2013-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	29 284 191	30 851 783
Mark		2 032 325	2 032 325
		31 316 516	32 884 108
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	700	700
Summa anläggningstillgångar		31 317 216	32 884 808
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		25 304	0
Kundfordringar		7 630	1 844
Övriga fordringar	11	423	15 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 266 710	518 312
Kortfristiga placeringar	13	0	9 160 427
		2 300 067	9 695 663
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 748 165	153 742
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		4 513 989	8 377 641
		9 262 155	8 531 383
Summa omsättningstillgångar		11 562 222	18 227 046
SUMMA TILLGÅNGAR		42 879 438	51 111 854



Balansräkning	Not	2014-04-30	2013-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 033 280	3 033 280
Yttre reparationsfond		12 338 942	11 994 942
		15 372 222	15 028 222
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 144 425	5 008 218
Årets resultat		-1 367 530	480 207
		3 776 895	5 488 425
Summa eget kapital		19 149 117	20 516 647
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	19 882 667	26 772 667
Mottagna depositioner		34 465	34 465
Summa långfristiga skulder		19 917 132	26 807 132
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		490 000	680 000
Leverantörsskulder		305 257	938 643
Skatteskulder		29 885	0
Övriga skulder	16	763 024	718 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 225 023	1 450 445
Summa kortfristiga skulder		3 813 189	3 788 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 879 438	51 111 854
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		61 522 600	61 522 600
		61 522 600	61 522 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Inga


Kassaflödesanalys

	Not	2013-05-01 -2014-04-30	2012-05-01 -2013-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 367 530	480 207
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	1 567 592	1 567 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		200 062	2 047 799
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kund-/hyresfordringar		-31 090	11 563
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 733 742	-40 548
Förändring av leverantörsskulder		-633 386	579 046
Förändring av kortfristiga skulder	19	848 499	-58 589
Förändring kortfristiga placeringar		9 160 427	-42 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 810 771	2 496 949
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	20	-7 080 000	-680 000
Årets kassaflöde		730 771	1 816 949
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	21	8 531 383	6 714 434
Likvida medel vid årets slut		9 262 155	8 531 383

Handwritten signature

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 50 år

Ombyggnader 40 år

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte förmål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

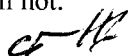
Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid räkenskapsåret till 26 791 449 kr.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013-05-01 -2014-04-30	2012-05-01 -2013-04-30
Hysesintäkter lokaler	1 115 228	1 107 303
Hysesintäkter garage	343 673	334 977
Årsavgifter bostäder	11 323 416	11 323 416
Vatten/avlopp	12 252	12 252
Övriga intäkter	29 436	18 897
Avsättning inre reparationsfond ./.	-62 000	-62 000
	12 762 005	12 734 845

Not 2 Underhållskostnader

	2013-05-01 -2014-04-30	2012-05-01 -2013-04-30
Löpande underhåll	65 998	66 610
Löpande underhåll vvs	145 645	66 492
Löpande underhåll el	74 677	33 990
Löpande reparationer installationer	106 621	75 264
Löpande reparationer huskropp utvändigt	287 266	131 586
Löpande reparationer av markytor	68 986	50 753
Periodiskt underhåll byggnad	1 076 648	812 966
Periodiskt underhåll fönster	154 125	97 500
Periodiskt underhåll vvs	3 290 500	0
Periodiskt underhåll garage och p-platser	0	145 750
Periodiskt underhåll mark	232 867	0
	5 503 333	1 480 911

Not 3 Driftkostnader

	2013-05-01 -2014-04-30	2012-05-01 -2013-04-30
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	812 719	2 457 382
Yttre skötsel/snöröjning	727 361	0
Fastighetsel	430 657	441 618
Uppvärmning	2 504 587	2 698 322
Vatten	597 915	702 950
Sophämtning	503 930	405 540
Fastighetsförsäkring	250 505	227 228
Självrisk/reparation försäkringskador	165 562	22 363
Kabel-TV och Webb	286 835	280 767
Arvode teknisk förvaltning	345 695	0

g-10

Fastighetsskatt/fastighetsavgift	371 234	369 470
Övriga driftkostnader	75 170	48 056
	7 072 170	7 653 696

Förvaltningskostnader är i år uppdelade på fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning. I föregående år redovisades allt detta under fastighetsskötsel.

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013-05-01	2012-05-01
	-2014-04-30	-2013-04-30
Administration, kontor och övrigt	58 011	79 356
Datakommunikation	378 499	378 000
Revisionsarvode	34 250	35 000
Övriga externa tjänster	148 997	66 792
Arvode ekonomisk förvaltning	345 288	0
Övriga externa tjänster	20 067	0
	985 112	559 148

Not 5 Personalkostnader

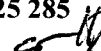
	2013-05-01	2012-05-01
	-2014-04-30	-2013-04-30
Löner	44 000	44 000
Styrelse- och mötesarvoden	222 500	220 000
Sociala avgifter	64 659	64 916
Övriga personalkostnader	450	0
	331 609	328 916

Not 6 Avskrivningar

	2013-05-01	2012-05-01
	-2014-04-30	-2013-04-30
Byggnad 2%	405 426	405 426
Tak/fasad ändrad till 40-årig rak avskrivning	1 162 166	1 162 166
	1 567 592	1 567 592

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-05-01	2012-05-01
	-2014-04-30	-2013-04-30
Ränteintäkter	145 825	125 078
Överskatteränta ej skattepliktig	272	207
	146 097	125 285



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-05-01 -2014-04-30	2012-05-01 -2013-04-30
Räntekostnader	688 339	830 423
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	1 983	1 560
	690 322	831 983

Not 9 Byggnader

	2014-04-30	2013-04-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	70 035 563	70 035 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 035 563	70 035 563
Ingående avskrivningar enligt plan	-39 183 780	-37 616 188
Årets avskrivningar enligt plan	-1 567 592	-1 567 592
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 751 372	-39 183 780
Utgående redovisat värde	29 284 191	30 851 783
Taxeringsvärden byggnader	114 375 000	114 375 000
Taxeringsvärden mark	42 170 000	42 080 000

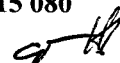
I restvärdet ingår fastighet med kr 6 040 855 och tak/fasad med kr 23 243 337.

Not 10 Värdepapper

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Andelar HSB	500	500
Andelar Fonus	200	200
	700	700

Not 11 Övriga fordringar

	2014-04-30	2013-04-30
Skattefordran	0	12 154
Avräkning skattekonto	423	2 926
	423	15 080



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-04-30	2013-04-30
Förutbetald försäkring	176 115	162 447
Upplupna ränteintäkter	15 834	43 997
Förutbetald kabel-tv	143 561	47 533
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	1 931 200	264 335
	2 266 710	518 312

Not 13 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn. värde
SEB Världenfond	1 644 337
SEB Lux penningmarknadsfond	7 516 090
	9 160 427

Innehavet har avyttrats under året.

Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 033 280	11 994 942	5 008 218	480 207
Årets reservering		1 400 000	-1 400 000	
Årets ianspråktagande		-1 056 000	1 056 000	
Disposition av föregående års resultat:			480 207	-480 207
Årets resultat				-1 367 530
Belopp vid årets utgång	3 033 280	12 338 942	5 144 425	-1 367 530

Not 15 Fastighetslån

	2014-04-30	2013-04-30
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SEB Bolån 2,150% 2015-03-28	6 400 000	6 560 000
SEB Bolån 2,930% 2015-09-28	4 952 500	5 078 500
SEB Bolån 2,740% 2014-10-28	4 574 167	4 694 167
SEB Bolån 2,720% 2013-09-28	0	6 560 000
Nordea 2,580% Löpande	4 446 000	4 560 000
Avgår kortfristig del	-490 000	-680 000
	19 882 667	26 772 667

Handwritten signature

Not 16 Övriga skulder

	2014-04-30	2013-04-30
Inre reparationsfond	742 519	718 637
Avräkning autogiro	50	350
Avräkning panter/överlåtelse	20 454	0
	763 023	718 987

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 62 000 kronor och uttag har skett med 38 118 kronor.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-04-30	2013-04-30
Uppl räntekostnad Externt	54 638	85 915
Förskottsbetalda hyror/avgifter	1 072 703	1 035 388
Upplupna driftskostnader	60 200	0
Upplupna avtalskostnader	5 496	0
Upplupna uppvärmningskostnader	237 391	223 273
Upplupna elavgifter	57 596	36 437
Upplupna renhållningsavgifter	39 250	7 161
Upplupna reparationer och underhåll	649 787	35 271
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 962	0
Beräknat arvode för revision	27 000	27 000
	2 225 023	1 450 445

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2014-04-30	2013-04-30
Avskrivningar	1 567 592	1 567 592
	1 567 592	1 567 592

Not 19 Förändring av kortfristiga skulder

Avsättning till inre reparationsfond ingår med 62.000 kronor.
Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

Not 20 Långfristiga skulder

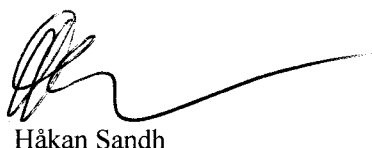
	2014-04-30	2013-04-30
Amortering av lån	7 080 000	680 000
	7 080 000	680 000



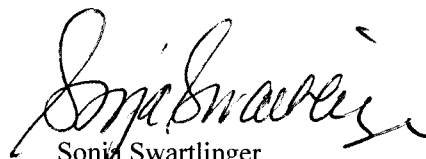
Not 21 Likvida medel

	2014-04-30	2013-04-30
Kortfristiga placeringar	0	9 160 427
Likvida medel		
Kassa och bank	4 748 165	153 742
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	4 513 989	8 377 641
	9 262 154	8 531 383

Vendelsö 2014-09-04



Håkan Sandh



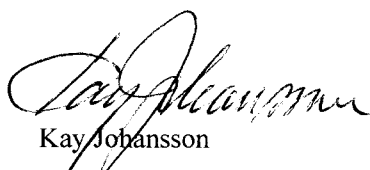
Sonja Swartlinger



Gottfrid Green



Ewa Hansson



Kay Johansson



Håkan Zander

Vår revisionsberättelse har lämnats . 16/9 2014



Ola Trané
Revisor



Hermann Müller
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs Brf Anden i Haninge, org.nr. 712400-2218

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Anden i Haninge för år 2013-05-01 – 2014-04-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för HSBs Brf Anden i Haninge för år 2013-05-01 – 2014-04-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 16/9 2014



Hermann Müller

Av föreningen vald
revisor



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Ordlista

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet anställda m m.

Den ekonomiska redovisningen följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkning: Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster, som ej motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årets resultat förlust. I annat fall blir resultatet vinst, som skall användas enligt föreningsstämans beslut. Om verksamheten medfört förlust, kan denna täckas genom disposition av fondmedel (sparade pengar) eller också balanseras d v s överföras till det följande året.

Balansräkning: Balansräkningen visar dels de materiella tillgångar som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier o dyl samt likvida medel (kontanter) dels föreningens lån och skulder samt egna kapital som fanns vid årsskiftet. Till skulderna räknas fond för inre underhåll (medlemmarnas pengar). Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen å andra sidan summan av lånat och eget kapital och utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

Anläggningstillgångar: Med anläggningstillgångar menas tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Med omsättningstillgångar menas andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till reda pengar inom ett år.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Långfristiga skulder är sådana skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Likvida medel: Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Likviditet: Med likviditet menas föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredställande.

Ställda pantar avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen vilka ej bokats såsom kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgälder.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen skall upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fond för inre underhåll: Enligt stadgarna skall årligen till denna fond avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus. I äldre föreningar är dock denna procentsats otillräcklig, varför ofta högre avsättningar måste göras. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns hos föreningens förvaltare.

Värdeminskning fastighet: Kontot redovisar den totala (under årens lopp) avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Som plan för avskrivningen har använts amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansiering (årets avskrivning = årets amortering).