



# ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för 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 bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

# Kallelse till ordinarie föreningsstämma med bostadsrättsföreningen Anderstorp i Solna.

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Anderstorp i Solna kallas här med till

ordinarie föreningsstämma **onsdagen den 29 november 2023 kl 18:15**

**Lokal:** Restaurang Hongthai i Solna, Ankdammsgatan 19, Solna

Föreningen bjuder anmälda medlemmar på mat efter årsmötet, se separat anmälningsblankett

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
  - om flera personer äger lägenheten är det bara en gemensam röst
  - om samma person äger flera lägenheter så har man bara en röst
  - ombud får bara företräda en medlem
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot,
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt representanter i HSB
24. förslag till antagande av nya stadgar (första beslutet av två)
25. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
26. föreningsstämmans avslutande



# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna

Org.nr: 715200-0084

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna, org. nr. 715200-0084, får härmed avge följande verksamhetsberättelse för tiden 2022-07-01 – 2023-06-30

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Salladen 1, Göran Perssons väg 1-43, i Solna kommun. Fastigheten byggdes år 1970. Värdeår är 1982. Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2019-06-20. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

#### Bostäder och lokaler

Föreningens samtliga 285 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala boytan 20 605 kvm. Föreningen har 3 kommersiella lokaler med den totala lokalytan 148 kvm. Föreningen har 16 parkeringsplatser, 8 MC-platser samt hyr ut 33 förråd.

#### Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordförande	Martin Karlsson (tom 221130), Tomas Borg
Ledamot	Cecilia Broddling (vice ordförande tom 221130)
Ledamot	Alexandra Kammarinen (sekreterare)
Ledamot	Tomas Borg (tom 221130), Martin Karlsson
Ledamot	Assar Nangia (vice ordförande from 221130)
Ledamot	Hanna Persson (tom 221130), Ana Jelinic

HSB-ledamot Jenny Hjalmarsson

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ana Jelinic, Tomas Borg, Alexandra Kammarinen och Cecilia Broddling, två i förening.

## Revisorer

Föreningens revisor under året har varit Ingemar Almtegg med Jan-Erik Kalén som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB.

## Valberedningen

Valberedningen har under året bestått av Lennart Rotsman (sammankallande), Teresa Omazic, Signe Levin

## Distriktsombud

Föreningens ombud till HSB Stockholms distriktsstämma för distrikt Solna Sundbyberg har varit Martin Karlsson, Cecilia Broddling, Alexandra Kammarinen och Tomas Borg Distriktsombudssuppleanter har varit Assar Nangia och Ana Jelinic

## Fritidskommitté

Fritidskommittén har under året bestått av 5 medlemmar, Anders F, Mats A, Jürgen H, Denice C och Alexandra B. Fritidskommitténs aktiviteter har under året varit gårdsmingel, adventsfika, väffelkväll, pubkväll, ölprovning och loppis.

## Arvoden och löner

Arvoden till styrelseledamöter, revisor och fritidskommittéledamöter m fl framgår av resultaträkningen. Föreningen har inte haft någon anställd personal under verksamhetsåret.

## Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-30 på restaurang Hongthai, Solna

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ett antal drift- och avtalsmöten med HSB Stockholm har hållits och ronder med marksyn tillsammans med HSB Mark har genomförts.

## Fastighetsskötsel och förvaltning

Föreningen har genom avtal med HSB Stockholm varit ansluten till fastighetsförvaltning som omfattat fastigheternas skötsel. Som HSB-förvaltare har varit Daniel Östensson, Hans Öhman, Åsa Boding Aremyr.

Fastighetsskötare från HSB har bytts otaliga gånger under våren 2023 då inte HSB har kunnat hitta någon ordinarie ersättare till Alexander som slutade december 2022.

HSB Stockholm sköter föreningens lägenhetsadministration och ekonomiska administration.

Föreningen har i övrigt haft avtal med bl a följande leverantörer:

- Markskötsel inkl snöröjning har utförts av HSB Mark

- Taksnöskottning av DB tak
- Hissarnas skötsel och besiktning har utförts av Hissgruppen AB resp. KIWA inspecta
- Trappstädning har utförts av HSB städ
- Parkeringsbevakning har utförts av Tryggpark
- Bredband och IP telefoni har levererats av Telenor (gruppanslutning)
- Kabel-TV (basutbudet) har levererats av Tele2
- Elleverantör Luleå Energi (ramavtal med HSB Stockholm)
- Elnätanslutning genom Vattenfall
- Individuell elmätning för hushållselen sköts av HomeSolution
- Fjärrvärme via Norrenergi
- Färskvatten via Solna Vatten
- Avfalls och sophantering levereras av PreZero i Solna kommun
- Fastighetsförsäkring har tecknats med Folksam, ej brf tillägg
- Skadedjurshantering via försäkringen av Anticimex
- Låssystem, övervakning och tvättstugebokning har levererats av Säkra fastigheter
- Brandskyddsarbete genomförs av Brandsäkra
- Bisamhälle inklusive hyra och skötsel med Biman AB

### Medlemsinformation

Förutom HSB Stockholm hade föreningen 379 medlemmar vid verksamhetsårets utgång.

Under verksamhetsåret har 18 lägenheter överlåtits. Styrelsen hälsar alla nya medlemmar hjärtligt välkomna till föreningen.

Under året har 9 lägenheter hyrts ut i andrahand.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besiktningar av plåtarbeten inför uppdatering av underhållsplanen förhållande till fasadplåt.

Projekt att skruva fast vit fasadplåt samt svart krönplåt har gjorts under året

Inventering och genomgång av värmepumpsrummen och ventilationen för att få till en bättre lösning och energieffektivisering i framtiden



Hämtning av grovsopor har gjorts med bemannad container 4 gånger under året.  
Cykelrensning har utförts under våren 2023  
Ytterdörrar till förråden som nås utifrån har handlats upp och bytts ut.  
Fortsatta åtgärder av dörrar för att minska risken för att drabbas av inbrott i förrådsutrymme och i föreningens tekniska utrymmen.  
Återvinning fastighetsnära insamling av pappersförpackningar under hösten 2022  
Renovering innertakslucka för uppgång till taket  
Besiktningar av balkonger  
Kompletterande belysning av uteplats och pergola vid ”Dungen”, som fortsätter vidare på nästa räkenskapsår  
Ny mikrovågsugn, spis, vattenkokare till Torpet  
Ny skivstångsställning och boxsäcksställning till gymmet  
Uppdaterat avtal med HSB gällande ekonomiskförvaltning

### **Föreningslokal, gästlägenheter, gym och bastu 2022 – 2023**

Gästlägenheter: 290 uthyrda gästnätter  
Torpet: 111 debiterade bokningspass  
Gym: Förlängningar/nya abonnemang 81 stycken  
Bastun används ca 40% av passen, framför allt eftermiddag/kväll och helger  
Däckförrådet: Samtliga av antalet platser är uthyrda, cirka 30  
Bilparkeringsplatser: Antalet platser som föreningen hyr ut är 16 av 16 stycken  
MC-parkering: Antalet platser som föreningen hyr ut är 2 av 8 stycken  
Pingisrummet har använts i snitt ca två gånger i veckan  
Externa förråd som hyrs av våra medlemmar är 33 stycken, inga långtids vakanser  
Lokaler: Föreningen har två lokaler på 50 kvm och 66 kvm som hyrts ut. En vakans då den ena lokalen nyttjas som ”byggbod” till föreningens olika entreprenader  
Samtliga sex ordinarie gemensamma tvättstugor används frekvent  
Grovtvättstugan används till ca 40% av tillgängliga bokningsbara pass

Kön till parkeringar och extra förråd sköts av HSB medlemservice. Gästlägenheter, Torpet, pingisrum, tvättstugor och bastu (om gymavgift är bet) bokas via entréavlorna. Däckförrådet och gymmet sköts av styrelsen.

### **Årsavgifter**

Föreningen har haft oförändrade avgifter för lägenheterna under året. Årsavgifterna har höjts med 4% from 2023-10-01.  
Hyresjusteringar har gjorts för förråd, torpet och gym.

**Kostnader för uppvärmning**

Uppvärmningskostnaden har total uppgått till 1 499 213 kr vilket motsvarar 73 kr / kvm bostadsyta och år.

**Belåning och kassa**

Vid verksamhetsårets slut var belåningen 128 360 660 kronor (130,46 miljoner föregående år) vilket motsvarar 6 097 kr per kvm bostadsyta och lokalyta.

I lägenheternas inre renoveringsfond finns sammanlagt cirka en miljon

I föreningens kassa fanns det vid verksamhetsårets slut 8 886 946 kr.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Upphandlat Nytt system för värmepumpar, värmeåtervinning mm

Inventering har påbörjats för att uppdaterad processen kring hantering och tecknande av balkonginglasning- markis- och uteplatsavtal vid lägenhetsförsäljning

Innerdörrar i metall till föreningens teknikutrymme och uthyrningsförråd har försetts med brytskydd för att minska risken för inbrott.

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	227	246	235	279	225
Skuldsättning, kr/kvm	6 097	6 197	6 288	6 245	6 118
Räntekänslighet, %	9%	9%	9%	9%	9%
Energikostnad, kr/kvm	141	144	131	132	139
Driftskostnad, kr/kvm*	457	454	413	372	436
Årsavgifter, kr/kvm	689	690	689	687	686
Totala intäkter, kr/kvm*	758	726	725	713	714

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	16 065	15 838	16 017	15 918	15 892
Resultat efter finansiella poster i tkr	452	1 578	1 136	2 011	-330
Soliditet %	23%	22%	21%	20%	17%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Förklaring av nyckeltal

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna

### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättsens andelsvärde.

### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		16 711 209
Rörelsekostnader	-	14 716 846
Finansiella poster	-	1 542 581
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>451 782</b>
Planerat underhåll	+	1 054 407
Avskrivningar och utrangeringar	+	3 280 008
<b>Årets sparande</b>		<b>4 786 197</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>227</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 513 962	18 277 538	3 447 010	12 215 200	1 577 966
Reservering till fond 2022			711 000	-711 000	
Reservering till fond 2021				0	
Ianspråktagande av fond 2022			-1 054 407	1 054 407	
Ianspråktagande av fond 2021				0	
Balanserad i ny räkning				1 577 966	-1 577 966
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					451 782
Belopp vid årets slut	2 513 962	18 277 538	3 103 603	14 136 573	451 782

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	13 793 166
Årets resultat	451 782
Reservering till underhållsfond	-711 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 054 407
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>14 588 355</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>14 588 355</b>
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	16 064 558	15 838 372
Övriga rörelseintäkter	Not 2	646 651	0
		<u>16 711 209</u>	<u>15 838 372</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-9 839 165	-9 585 440
Övriga externa kostnader	Not 4	-256 229	-245 937
Planerat underhåll		-1 054 407	-313 942
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-287 037	-293 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 280 008</u>	<u>-3 280 007</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-14 716 846</u>	<u>-13 718 477</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 994 363</b>	<b>2 119 895</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 107	4 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 547 688</u>	<u>-546 194</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 542 581</u>	<u>-541 929</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>451 782</b>	<b>1 577 966</b>

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	161 096 677	164 376 685
Pågående nyanläggningar	Not 9	275 000	0
		<u>161 371 677</u>	<u>164 376 685</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>161 372 377</u>	<u>164 377 385</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 341	35 823
Avräkningskonto HSB Stockholm		8 586 747	6 375 895
Placeringskonto HSB Stockholm		47 547	47 384
Övriga fordringar	Not 11	38 943	7 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	610 507	950 894
		<u>9 293 085</u>	<u>7 417 160</u>
Kassa och bank	Not 13	252 652	199 612
Summa omsättningstillgångar		<u>9 545 737</u>	<u>7 616 772</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>170 918 114</u></b>	<b><u>171 994 157</u></b>

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 513 962	2 513 962
Upplåtelseavgifter	18 277 538	18 277 538
Yttre underhållsfond	3 103 603	3 447 010
	<u>23 895 103</u>	<u>24 238 510</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	14 136 573	12 215 200
Årets resultat	451 782	1 577 966
	<u>14 588 355</u>	<u>13 793 166</u>
Summa eget kapital	<u>38 483 458</u>	<u>38 031 676</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>72 823 160</u>	<u>93 435 660</u>
	72 823 160	93 435 660
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 55 537 500	37 025 000
Leverantörsskulder	145 469	718 668
Skatteskulder	26 262	0
Fond för inre underhåll	1 048 898	1 000 013
Övriga skulder	Not 16 268 990	439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 584 377</u>	<u>1 782 701</u>
	59 611 496	40 526 821
Summa skulder	132 434 656	133 962 481
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>170 918 114</u></b>	<b><u>171 994 157</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	451 782	1 577 966
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 280 008	3 280 007
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 731 790</u>	<u>4 857 973</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	335 090	-156 450
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	572 175	-373 645
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 639 056</u>	<u>4 327 878</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-275 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-275 000</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 100 000	-1 487 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 100 000</u>	<u>-1 487 500</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 264 056</b>	<b>2 840 378</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 622 891</b>	<b>3 782 513</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 886 946</b>	<b>6 622 891</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,87% av anskaffningsvärdet.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	14 203 220	14 210 639
Individuell mätning el	750 409	567 450
Hyror	449 328	506 784
Bredband	427 500	427 750
Övriga intäkter	402 071	252 608
Bruttoomsättning	16 232 528	15 965 231
Avgifts- och hyresbortfall	-109 782	-70 182
Hyresförluster	-1 561	0
Avsatt till inre fond	-56 626	-56 626
	<b>16 064 558</b>	<b>15 838 422</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ersättning Elstöd	646 651	0
	<b>646 651</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 948 049	1 574 312
Reparationer	1 488 424	1 823 119
El	1 905 220	1 879 738
Uppvärmning	1 499 213	1 416 577
Vatten	319 656	297 960
Sophämtning	502 059	489 450
Fastighetsförsäkring	286 250	257 152
Kabel-TV och bredband	567 915	551 366
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	484 848	438 853
Förvaltningsarvoden	767 863	741 740
Övriga driftkostnader	69 668	115 172
	<b>9 839 165</b>	<b>9 585 440</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	2 730	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	66 457	84 913
Administrationskostnader	65 190	34 820
Extern revision	24 750	23 375
Konsultkostnader	0	66 575
Medlemsavgifter	97 102	36 254
	<b>256 229</b>	<b>245 937</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	144 901	142 800
Revisionsarvode	8 694	9 000
Övriga arvoden	69 009	77 433
Sociala avgifter	64 433	63 918
	<b>287 037</b>	<b>293 151</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 681	2 481
Ränteintäkter HSB placeringskonto	478	47
Övriga ränteintäkter	947	1 736
	<b>5 107</b>	<b>4 265</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 543 398	1 151 820
Justering räntekostnader tidigare år	0	-612 500
Övriga räntekostnader	4 290	6 874
	<b>1 547 688</b>	<b>546 194</b>

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	174 987 737	174 987 737
Anskaffningsvärde mark	20 167 490	20 167 490
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>195 155 227</b>	<b>195 155 227</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-30 778 542	-27 498 535
Årets avskrivningar	-3 280 008	-3 280 007
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 058 550</b>	<b>-30 778 542</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>161 096 677</b>	<b>164 376 685</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	268 000 000	268 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 472 000	1 472 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	226 000 000	226 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	700 000	700 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>496 172 000</b>	<b>496 172 000</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	275 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>275 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>700</b>	<b>700</b>
Andel i HSB Stockholm	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	38 943	658
Skattefordran	0	6 506
	<b>38 943</b>	<b>7 164</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	608 243	949 445
Upplupna intäkter	2 264	1 449
	<b>610 507</b>	<b>950 894</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2023-06-30	2022-06-30			
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handelsbanken	23 163	24 713			
	Nordea	229 489	174 899			
		<b>252 652</b>	<b>199 612</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39788930263	0,87%	2024-10-16	14 735 660	0
	Stadshypotek AB	344529	0,54%	2025-01-30	26 500 000	0
	Stadshypotek AB	357884	0,54%	2024-03-30	18 162 500	350 000
	Stadshypotek AB	577883	3,69%	2024-03-28	18 162 500	350 000
	Stadshypotek AB	577884	3,69%	2024-03-28	18 162 500	350 000
					128 360 660	2 100 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					117 860 660
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>72 823 160</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				193 525 000	193 525 000
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				55 537 500	37 025 000
					<b>55 537 500</b>	<b>37 025 000</b>
	Varav amortering				2 100 000	2 100 000
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Momsskuld				18 682	439
	Övriga kortfristiga skulder				250 308	0
					<b>268 990</b>	<b>439</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				92 164	93 808
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 580 561	1 311 295
	Övriga upplupna kostnader				911 652	377 598
					<b>2 584 377</b>	<b>1 782 701</b>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
	Pågående energieffektiviseringsprojekt					

Noter	2023-06-30	2022-06-30
-------	------------	------------

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Alexandra Iréne Kammarinen.....  
Ana Jelinic.....  
Assar Nangia.....  
Cecilia Broddling.....  
Jenny Hjalmarson.....  
Martin Karlsson.....  
Tomas Borg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Ingemar Almtæg.....  
Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Anderstorp i Solna, org.nr. 715200-0084

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anderstorp i Solna för räkenskapsåret 2022-07-01–2023-06-30.

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 juni 2023 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 revisionsssed 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 BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 Anderstorp i Solna för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingemar Almteq  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOMAS BORG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 15:30:28



**CECILIA BRODDLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 16:08:29



**ALEXANDRA IRÉNE KAMMARINEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 17:08:34



**JENNY HJALMARSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 22:54:04



**ASSAR NANGIA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 14:59:10



**MARTIN KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 22:50:23



**ANA JELINIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 21:26:01



**INGEMAR ALMTEG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 17:01:22



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 08:19:47



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGEMAR ALMTEG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 16:57:57



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 08:19:07





# Valberedningens förslag 2023

underlag

Valberedningens förslag till val av styrelse mm baseras på följande:

- Vi har haft enskilda samtal med varje styrelseledamot
- Valberedningen har noterat vilka ordinarie ledamöter som ställer upp till omval.
- Kontakt har tagits med möjliga nya ledamöter till styrelsen och därefter fastställt vilka som föreslås som ordinarie styrelseledamöter.

## Val av styrelseledamöter för en tid av två år

Assar Nangia	omval
Aleksandra Bogomazova	nyval
Martin Karlsson	omval för en tid av ett år

## Val av ordförande för en tid av ett år

Tomas Borg

## Val av revisor samt suppleant för en tid av ett år

Ingemar Almtæg	omval
Lena Hummel	nyval

## Valberedningens förslag till arvoden för en tid av ett år

Basbeloppet (bbp) för år 2024 är 57 300 kr. 1,5 bbp är 85950 kr.

-Styrelse 6 pers. 3 basbelopp (bbp) 171 900kr

Fördelning: 20000 kr till ordförande samt 8 000 kr till sekreteraren

Resterande medel fördelas enligt överenskommelse inom styrelsen.

-Revisor 12% av 1,5 bbp: 10314 kr

-Valberedning 3 pers. 9% av 1.5 bbp : 7738 kr/ person

Andra ansvariga:

Gästlägenheterna 2 pers 34% av 1,5 bbp 29 223kr

(14 611 kr// pers)

Torpet 8% av 1,5 bbp : 6876 kr delas på två personer

Gym/bastu 6% av 1,5 bbp: 5157kr

Flaggansvarig 4% av 1,5 bbp : 3438 kr

Fritidskommitté 5% av 1,5 bbp: 4298 kr/pers

Arvodet kommer troligtvis bara till del att motsvara det viktiga arbetet som våra förtroendevalda utför.

Solna i november 2023

## Valberedningen

Lennart Rotsman, Teresa Omazic och Signe Levin

## Anmälningssblankett för deltagande vid mat efter stämman 2023

Jag / Vi vill anmäla oss till middagen efter årsstämmans avslutande ca kl 19.30 den 29 november 2023.

Antal HSB-medlemmar som kommer delta: ..... personer

Namn:.....

Adress:.....

Lägenhetsnummer:..... (1-285) (står på ytterdörren)

**Anmälan** lämnas via email ([styrelsen.anderstorp@gmail.com](mailto:styrelsen.anderstorp@gmail.com)) alternativt på detta papper till styrelsens brevlåda

**Göran Perssons väg 1 (vid gymmet)**

**Senast 22 november 2023**

Middagen består av thaibuffé.

Dryck annat än vanligt vatten kan köpas i restaurangen.

Eventuella svåra allergier kan vara svårt att ta hänsyn till om det är något som personen är extra känslig för då det är buffé. Vid andra allergier får personerna fråga vad på ordinarie buffé som går att äta.



## Fullmakt

att vara ombud på BRF Anderstorps ordinarie stämma den 29 november 2023.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud

Ombud får bara företräda fem övriga medlemmar, samtidigt som sig själv  
Lag 2020:198 §6, och styrelsebeslut 2020-11-09.

Fullmakten skall vara skriftlig och daterad, och gäller bara för denna stämma.

Ort.....

Datum.....

Fullmakt för .....  
(Personen som kommer till stämman)

Att företräda bostadsrättsmedlem.....

Födelsedatum 19.....-.....-..... för bostadsrättsmedlem

LGH nummer i föreningen..... I HSB Brf Anderstorp i Solna  
(numret skall vara mellan 1 – 285, står på ytterdörren)

Bostadsrättsinnehavarens egenhändiga namnteckning:

.....

.....

(namnförtydligande)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**