



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Brf Anneberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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 Stockhoms 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.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd med säte i DANDERYD org.nr. 769605-3961 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Danderyd kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solvärmen 1	2001-01-01	2000
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 438
1	förråd	13
Totalt 51 objekt		5 451

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 24 st 4 rok, 19 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erik Levander	Ordförande	2024-06-25	
Susanne Jacobsson	Ledamot	2025-01-01	2025-05-27
Susanne Jacobsson	Suppleant	2025-05-27	
Per Anders Zetterman	Ledamot	2023-01-02	
Caroline Hurtig	Ledamot	2023-06-09	
Dan Eliasson	Ledamot	2021-08-07	
Johanna Nyberg	Ledamot	2025-05-27	
Linda Younes	Ledamot	2024-02-29	
Hans-Göran Bert Billing	Ledamot	2024-06-25	
Patrik Lenman	Ledamot	2024-06-25	2025-01-01
Leonid Sibirzeff	Ledamot	2025-05-27	
Karl-Håkan Wall	Suppleant	2024-02-29	2025-05-27
Per Sevebro	Suppleant	2023-06-09	
Karin Lind	Suppleant	2023-06-09	2025-01-01
Tomas Svozil	Suppleant	2025-05-27	
Nadja Starker	Suppleant	2025-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Levander, Dan Eliasson, Per Zetterman, Hans-Göran Billing, Nadja Starker, Johanna Nyberg, Susanne Jacobsson och Per Sevebro.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Caroline Hurtig, Dan Eliasson och Erik Levander.

Revisorer har varit: Ina Nilsson och Agneta Löfgren revisorssuppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ludvig Swedjemark, Anna Mostert och Karl-Håkan Wall, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2026-01-06.

Försäljning av mark

2024-04-10 beslutade föreningen via extrastämma att ge styrelsen i uppdrag att stycka av den nya detaljplanlagda marken väster om Brf Anneberg som avser en obebyggd kvartersmark om 6 662 kvm. Mäklarfirman Bjurfors anlätades som konsult. Via extrastämma 24-12-17 beslutade föreningen att avyttra marken väster om nuvarande bebyggelse till Generation Properties för 37 010 000 kr.

Handpenning om 7 401 500 kr har betalats in under 2025.

Slutbetalning om 29 609 000 kr för markförsäljningen har skett 2026-03-10 till föreningens bankkonto.

Det pågår en utredning avseende sanering av en mindre del av den avyttrade tomten.

Nytt värmesystem

2024-04-10 beslutade föreningen via extrastämma att ge styrelsen mandat att byta ut befintligt värmesystem via solpanelen och geovärme till ett nytt system drivet av bergvärme.

Föreningen har under 2025 påbörjat och i början av 2026 slutfört installation och driftsättning av ett nytt bergvärmesystem som är fyra gånger så effektivt jämfört med eluppvärmning av husen. Installationen har finansierats med hjälp av de handpenningar som föreningen erhållit för markförsäljningen. Solfångarna på taken är avstängda och föreningen har att besluta hur taken ska användas framöver. Under 2026 har elsystemet i föreningen förstärkts till 100A och under sommaren 2026 stärks det ytterligare till 200A. Detta för att hantera toppar i förbrukningen kopplat till bergvärmen.

Lån

De två befintliga rörliga lånen hos Swedbank fortsätter på 3 månaders rörlig ränta. Övriga 2 bundna lån hos Nordea löper enligt plan.

Under året har följande möten hållits:

14 styrelsemöten varav 1 extra den 1a april avseende berrvärmeborrning.

1 ordinarie föreningsstämma

Egna arbetsgrupper

Engagemanget i våra arbetsgrupper är värdefullt för utvecklingen av vårt område. Både utifrån ett ekonomiskt- och trivselperspektiv. Engagemanget under 2025 har varit vilande eftersom föreningen drivit andra stora projekt.

- Driftgruppen
- Trädgårdsgruppen
- Lekplatsgruppen

Under 2025 hade föreningen två stycken ”städdagar” där alla bidrog till att göra vår utomhusmiljö fin.

Ordinarie underhåll och drift

Under 2025 har styrelsen på ett drift- och kostnadseffektivt sätt arbetat med det löpande underhållet och inga stora reparationer har genomförts. Visst reparationsarbetet avseende brustna solfångare har genomförts.

En underhållsplan och syn har genomförts och utifrån den har föreningen en plan framåt för underhållet av föreningen. T.ex. ska de röda husen i föreningen målas om under andra kvartalet 2026.

De senaste 5 år har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020 - 2022	Fasadom målning av de grå och gula husen.
2025-2026	Installation av nytt bergvärmesystem.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Fortsatt fasadmålning, de röda husen.
2027	Översyn av tak

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	221	190	142	175	266
Skuldsättning, kr/kvm	6 924	6 924	6 923	6 923	6 923
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 924	6 924	6 923	6 923	6 923
Räntekänslighet, %	8	8	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	90	75	59	68	58
Årsavgifter, kr/kvm	830	830	670	653	653
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	837	835	721	703	702
Nettoomsättning, tkr	4 551	4 542	3 898	3 810	3 804
Resultat efter finansiella poster, tkr	-612	-823	-1 411	-1 226	-595
Soliditet, %	64	68	69	69	69

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 221 kr/m².

För att möta de ökade drifts- och räntekostnaderna samt höja sparandet för framtida underhåll har styrelsen beslutat att investera i ett nytt bergvärmesystem och försäljning av mark.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	75 829 502	0	0	75 829 502
Upplåtelseavgifter, kr	8 172 500	0	0	8 172 500
Underhållsfond, kr	6 381 032	0	174 000	6 555 032
S:a bundet eget kapital, kr	90 383 034	0	174 000	90 557 034
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 774 586	-822 845	-174 000	-7 771 431
Årets resultat, kr	-822 845	822 845	-612 067	-612 067
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 597 431	0	-786 067	-8 383 498
S:a eget kapital, kr	82 785 603	0	-612 067	82 173 536

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 174 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 597 431
Årets resultat, kr	-612 067
Reservation till underhållsfond, kr	-174 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 383 498

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 383 498
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 550 897	4 542 104
Summa Rörelseintäkter		4 550 897	4 542 104
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 070 688	-2 172 991
Övriga externa kostnader	Not 4	-117 385	-91 123
Personalkostnader	Not 5	-212 262	-217 667
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 814 881	-1 815 754
Summa Rörelsekostnader		-4 215 217	-4 297 535
Rörelseresultat		335 680	244 569
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	50 520	59 955
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-998 267	-1 127 369
Summa Finansiella poster		-947 747	-1 067 414
Resultat efter finansiella poster		-612 067	-822 845
Resultat före skatt		-612 067	-822 845
Årets resultat		-612 067	-822 845

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	113 982 796	115 797 677
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	10 078 161	1 521 042
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		124 060 957	117 318 719
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		124 061 457	117 319 219
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		63	63
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 063 510	1 870 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	148 694	151 866
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 212 267	2 022 483
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 600 000	1 900 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 600 000	1 900 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	55 314	6 503
<i>Summa Kassa och bank</i>		55 314	6 503
Summa Omsättningstillgångar		3 867 581	3 928 986
Summa Tillgångar		127 929 038	121 248 205

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 002 002	84 002 002
Fond för yttre underhåll		6 555 032	6 381 032
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		90 557 034	90 383 034
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 771 431	-6 774 586
Årets resultat		-612 067	-822 845
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-8 383 499	-7 597 431
Summa Eget kapital		82 173 535	82 785 603

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	17 310 780
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	17 310 780
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	37 650 780	20 340 000
Leverantörsskulder		71 044	226 311
Skatteskulder		35 485	45 704
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	7 414 669	14 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	583 524	525 139
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		45 755 503	21 151 823
Summa Skulder		45 755 503	38 462 603

Summa Eget kapital och skulder		127 929 038	121 248 205
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	335 680	244 569
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 814 881	1 815 754
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 814 881	1 815 754
Erhållen ränta	54 842	56 815
Erlagd ränta	-1 019 224	-1 004 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 186 179	1 112 363
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-941	-28 740
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	7 313 857	-137 455
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	7 312 916	-166 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 499 095	946 167
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-8 557 119	-425 734
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 557 119	-425 734
Årets kassaflöde	-58 024	520 433
Likvida medel vid årets början	3 774 534	3 254 101
Likvida medel vid årets slut	3 716 509	3 774 534

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad*	4 289 832	4 289 832
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	223 200	223 200
	Hyror övrigt	18 000	18 000
	Övriga primära intäkter	19 865	11 072
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 550 897	4 542 104
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 550 897	4 542 104

I Årsavgifterna ingår kallvatten, sophämtning, kabel-TV och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-183 164	-271 956
	Snö och halk-bekämpning	-56 813	-82 375
	Reparationer	-327 528	-416 934
	Planerat underhåll	0	-39 494
	Försäkringsskador	0	-24 353
	El	-107 975	-92 903
	Vatten	-379 705	-314 028
	Sophämtning	-133 477	-87 490
	Fastighetsförsäkring	-158 314	-153 133
	Kabel-TV och bredband	-207 767	-203 890
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-503 700	-476 250
	Övriga driftkostnader	-12 245	-10 185
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 070 688	-2 172 991

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 114	-12 105
	Administrationskostnader	-21 590	-23 046
	Extern revision	-20 000	-15 000
	Medlemsavgifter	-14 500	-14 500
	Föreningsverksamhet	-20 132	-7 953
	Övriga förvaltningskostnader	-26 050	-18 520
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-117 385	-91 123

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-161 500	-159 199
	Sociala avgifter	-45 762	-53 468
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-212 262	-217 667
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 162	704
	Ränteintäkter placeringar	44 183	58 789
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 175	462
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	50 520	59 955
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-996 808	-1 125 723
	Övriga räntekostnader	-1 459	-1 646
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-998 267	-1 127 369

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 460 950	105 460 950
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 317 000	28 317 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 070 871	1 070 871
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	134 848 821	134 848 821
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 051 144	-17 235 390
	Årets avskrivningar	-1 814 881	-1 815 754
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 866 025	-19 051 144
	<i>Utgående redovisat värde</i>	113 982 796	115 797 677
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 309 000	75 309 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	138 936 000	138 936 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	214 245 000	214 245 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 064 000	49 064 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	49 064 000	49 064 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 521 042	1 095 308
	Årets investeringar	8 557 119	425 734
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	10 078 161	1 521 042
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 061 196	1 868 031
	Övriga fordringar	2 314	2 523
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 063 510	1 870 554

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	7 660	11 982
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 034	139 884
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	148 694	151 866

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 600 000	1 900 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 600 000	1 900 000

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	55 314	6 503
<i>Summa Kassa och bank</i>	55 314	6 503

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,65%	2026-10-21	7 210 780	0
Nordea	2,62%	2026-10-21	10 100 000	0
Swedbank	2,18%	2026-03-28	8 550 000	0
Swedbank	2,29%	2026-01-28	11 790 000	0
			37 650 780	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	37 650 780
Kortfristig del	37 650 780

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	0	1 500
Övriga kortfristiga skulder*	7 414 669	13 169
<i>Summa Övriga skulder</i>	7 414 669	14 669

*7 401 500 kr är inbetalad handpenning för försäljning av mark.

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	304 657	308 486
	Upplupna räntekostnader	144 406	165 363
	Övriga upplupna kostnader	134 461	51 290
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	583 524	525 139

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Slutbetalning om 29 609 000 kr för markförsäljningen har skett 2026-03-10 till föreningens konto.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-04-20.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd
Org.nr 769605-3961

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyds finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisor från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ina Nilsson

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Erik Levander

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 13:02:41



Hans-Göran Bert Billing

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 13:04:54



Dan Eliasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 06:16:25



Linda Younes

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 23:13:26



Per Anders Zetterman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:39:32



Leonid Sibirzeff

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 21:55:56



Johanna Nyberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 21:42:51



Caroline Hurtig

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:02:34



Ina Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 21:27:06



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:26:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ina Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 21:16:59



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:24:37



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.