



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 211 kr/kvm	 Investeringsbehov 295 kr/kvm	 Skuldsättning 1 645 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 250 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 856 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Annelund i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
211 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

2025 avslutades relining av avlopp under mark. Projektet bekostades delvis med sparade pengar (ca 13 %). Avskrivningar för relining kommer att aktivareas under 2026.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
295 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen i november 2025. Både underhålls- och investeringsbehov behöver kontrolleras kontinuerligt.

Miljöomställningen kommer att innebära högre kostnader för samtliga fastigheter i Sverige, men den innebär också en möjlighet att framtidssäkra våra fastigheter och sänka kostnaderna över tid.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 645 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen bedöms som låg i förhållande till omvärlden och jämförbara fastigheter.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är relativt låg. Våra lån har en bred spridning i bindningstider, vilket minskar risken för tillfälliga toppar i räntenivåerna

NYCKELTAL



Energikostnad
250 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnader består till största delen av fjärrvärme från kommunens fjärrvärmebolag, och kostnaden är svår att påverka.

200 kr/kvm är ett riktvärde för 2022. Kostnaderna bedöms som rimliga i förhållande till omvärlden, med hänsyn till de stora höjningar som ägt rum under de senaste åren.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Nej

NYCKELTAL



Årsavgift
856 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Under 2024 låg avgifterna i vår förening (818 kr/kvm) strax under genomsnittet för HSB föreningar i Stockholm (825 kr/kvm). Vi antar att årsavgifterna ligger fortfarande under genomsnittet under 2025. Årsavgifterna bedöms rimliga i förhållande till omvärlden.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Annelund i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 714800-0602 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Riddaren 1	1962-01-01	1962
Riddaren 2	1962-01-01	1962

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nytt försäkringsavtal Trygg Hansa gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 827
3	lokaler (hyresrätt)	220
77	p-platser	0
Totalt 146 objekt		5 047

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 42 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Diego Lema	Ordförande	2019-04-29	
Per Rudin	Ledamot	2017-05-15	
Gösta Nielsen	Ledamot	2023-05-03	
Åsa Arozenius	Ledamot	2025-05-02	
Åsa Arozenius	Suppleant	2024-05-03	2025-05-02
Diari Ghafouri	Ledamot	2023-05-03	
Andrei Yeslikau	Ledamot	2024-05-03	
Marcus Thorsson	Ledamot	2020-07-06	
Jonathan Ibanez Lavesson	Suppleant	2023-05-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Thoresson. Gösta Nielsen och Andrei Yeslikau.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Diego Lema, Gösta Nielsen, Diari Ghafouri och Marcus Thorsson.

Revisorer har varit: Katarina Lindberg och Linda Larsson med Eva Sand som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Christopher Kie Klint (sammankallande), Ulla Falk samt Stefan Hesserud Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 3 % från 2025-01-01. Årsavgiften höjs med 4 % 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-18.

Styrelsens kommentarer

Det finns nyckeltal som ger en bra bild av föreningens ekonomi: tomträttsavgäld, skuldsättning, räntekänslighet, sparande för framtida underhållsbehov, driftskostnader och årsavgift.

Föreningen innehar marken i fastigheterna Riddaren 1 och 2 med äganderätt. Det innebär att föreningen inte behöver betala hyra till Sollentuna kommun i form av tomträttsavgäld.

Föreningen svarar för fastighetens underhåll och betalar de kostnader som uppstår. Medlemmen betalar en årsavgift till förening fördelad på 12 månader för att täcka kostnader för löpande drift (värme, snöröjning, m.m.), underhåll (både löpande och planerat), räntor och amorteringar samt avvara medel till framtida underhåll. Underhållet har finansierats på två sätt: Nya lån i samband med större underhållsarbeten. Lånen amorteras kontinuerligt. Föreningen har även gjort

avsättningar till underhåll.

Detta har lett till att vi har en låg skuldsättning med låga räntekostnader. En bostadsrättsförening med höga lån är utsatt för räntekänslighet. Räntekänslighet anger med hur många procent avgifterna måste höjas på sikt om låneräntorna höjs med en procent. Vår förening har elva lån på totalt 8 301 000 kronor med bunden ränta. I detta ingår även lån för reliningen.

Föreningens driftkostnader består till stora delar av kostnader från SEOM, kommunens energi och miljöbolag, kostnader som är svåra att påverka (fjärrvärme, el, vatten, avlopp och sopor). Tack vare tidigare investeringar har vi minskat vår energiförbrukning, men den bedöms fortfarande relativt hög i förhållande till de riktlinjer som Boverket tagit fram.

Planeringen för det stora arbetet med reliningen (rörreparation) startade under 2023. Inför projektet anlät styrelsen en konsult för att välja rätt entreprenör bland de som lämnade anbud. Valet föll på Röranalys AB. För att minska störningar för de boende under en längre period delades arbetet upp i tre etapper. Etapp ett och två blev klara under 2024. Förberedande grävningar inför etapp tre utfördes under oktober 2024 och etapp tre påbörjades under april 2025. Arbetet med relingen är nu klart, små åtgärder kvarstår dock.

I tre lägenheter har det förekommit sättningar. Det innebär att marken under husets grund börjar sjunka vilket orsakar en ojämn fördelning av vikten från huset. Det kan leda till sprickor i väggarna, snedställda dörr- och fönsteröppningar och lutande golv. Styrelsen begärde offert från olika entreprenörer och valde en av dem för att utföra arbetet och åtgärda problemet.

Under 2025 drabbades en lägenhet i föreningen av en brand som medförde total skada på lägenheten. Branden spred sig dock inte till övriga delar av fastigheten. Eftersom branden inte orsakats av vårdslöshet hanterades skadorna på byggnaden genom föreningens fastighetsförsäkring. Den boendes hemförsäkring ersatte skador på personligt lösöre samt kostnader för tillfälligt boende. Föreningen svarade för självrisk samt återställande av ytskikt i enlighet med gällande försäkringsvillkor, vilket medförde höga kostnader för försäkringsskador.

Föreningen har upprättat avtal för vattenutkastare enligt stämmans beslut.

Digital köhantering för parkeringsplatser är nu aktiverad.

Enligt nya direktiv ska föreningar ha en så kallad underhållsplan som sträcker sig 50 år. Styrelsen beslutade att använda sig av planeringsverktyg Planima från Sustend som ny underhållsplan för åren 2026 till 2076.

Översyn av värme och justeringar av radiatorer utfördes under september 2025.

En ny hyresgäst har tagit över lokalen på Allévägen 6.

Besiktning vad det gäller brandsäkerhet utfördes under 2025.

Under 2025 har styrelsen ordnat olika aktiviteter, bland annat informationskväll för nyinflyttade, informationsmöte om reliningen och trädgårdsdagar.

Styrelsen beslutade att årsavgiften för 2026 höjs med fyra procent.

Styrelsen har även beslutat att inte höja månadshyran på parkeringsplatserna i väntan på slutligt besked från Skatteverket gällande eventuell moms på parkeringsplatser om 25 procent.

Sedan 2004 har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
2025	Justering av värmesystemet för att uppnå jämnare uppvärmning i samtliga lägenheter. Installation av Intelligy för smart styrning av inomhus temperatur
2025	Grund stabilisering av marken för att mark bärigheten. Metod: expansionsinjektering med geopolymer.
2025	Relining av dag och spillvattenledningar, Allév 10-12
2024	Relining av spill och dagvattenledningar under mark (Allév 2-8)
2024	Installation av nya nedstignings brunnar inför relining av spill och dagvattenledningar (Allév 8-12)
2024	Breddare platser i carport. Ombyggnation av en del platser.
2024	Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK). Åtgärder enligt besiktning.
2023	Installation av nya nedstignings brunnar inför relining av spill och dagvattenledningar (Allév 2-6)
2023	Påbörjat byte av kattvinds luckor i adresserna Allévägen 2-4
2022	Installation av 5 laddningsstationer för elbilar med 50 % delfinansiering av Naturvårdsverket.
2022	Byte av samtliga vindsluckor i adresserna Allévägen 6-12.
2022	Ny fjärrvärmeanläggning
2021	Reparation av ett rörbrott i dagvattenledningar.
2021	Samtliga gavlar, garage muren och lokalernas fasad har tvättats p.g.a. mikrobiell påväxt.
2021	Radon mätningar utfördes i samtliga lägenheter 2020. Åtgärder avslutades där tillåtna gränsvärden överskreds.
2021	Tak reparationer. Efter utvärdering av åtgärderna från 2021 har komplettering av samtliga tak med samma konstruktionsfel skett. Samtliga tak besiktigades och trasiga pannor har byttes.
2020	Tak reparationer. Skador p.g.a. konstruktionsfel
2020	Installation av 4 laddningsstationer för elbilar plus infrastruktur med 50 % delfinansiering av Naturvårdsverket.
2020	Extern underhåll av kupor, byte och målning av paneler.
2017	Upprustning av lekplatsen enligt EU gällande regler.
2015	Förbättringsåtgärder i värmesystemet. Byte av termostater och ventiler i samtliga värmeelement. Installation av stamventiler i samtliga hus för att säkerställa jämt värme i samtliga hus.
2013-14	Byte elledningar och installation av jordfelsbrytare i alla lägenheter och lokaler.
2008-11	Omläggning av tegeltak
2005	Byte yttre fönster till aluminiumprofil inkl. altandörrar stora lägenheter

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

Föreningens fastighet har behov av underhållsåtgärder på grund av ålder och förslitning . Finansiering av dessa åtgärder görs med sparade medel nya lån.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	211	226	111	98	116
Skuldsättning, kr/kvm	1 645	1 381	618	384	400
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 720	1 443	646	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	250	233	204	210	205
Årsavgifter, kr/kvm	856	831	724	700	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	916	885	781	766	755
Nettoomsättning, tkr	4 622	4 455	3 898	3 786	3 732
Resultat efter finansiella poster, tkr	143	705	141	-85	-552
Soliditet, %	48	53	65	74	74

Definitioner av nyckeltalen presenteras i not 1.

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	751 375	0	0	751 375
Underhållsfond, kr	4 085 829	0	210 841	4 296 670
S:a bundet eget kapital, kr	4 837 204	0	210 841	5 048 045
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 472 903	705 479	-210 841	3 967 541
Årets resultat, kr	705 479	-705 479	142 800	142 800
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 178 382	0	-68 041	4 110 341
S:a eget kapital, kr	9 015 586	0	142 800	9 158 386

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 448 504 kr samt ianspråktagande skett med 237 663 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 178 382
Årets resultat, kr	142 800
Reservation till underhållsfond, kr	-448 504
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	237 663
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 110 341

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 110 341

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	4 622 174	4 455 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 478
Summa Rörelseintäkter		4 622 174	4 466 614
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 499 857	-2 899 156
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 986	-204 619
Personalkostnader	Not 6	-198 699	-178 186
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-391 328	-373 571
Summa Rörelsekostnader		-4 259 870	-3 655 532
Rörelseresultat		362 304	811 082
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	40 942	68 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-260 447	-174 087
Summa Finansiella poster		-219 504	-105 602
Resultat efter finansiella poster		142 800	705 479
Resultat före skatt		142 800	705 479
Årets resultat		142 800	705 479

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	16 607 290	8 475 224
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	6 446 551
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		16 607 290	14 921 775
Summa Anläggningstillgångar		16 607 290	14 921 775

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 296	1 911
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	560 289	559 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	182 308	186 699
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		743 893	748 470
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	900 000	1 050 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		900 000	1 050 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	471 412	295 472
<i>Summa Kassa och bank</i>		471 412	295 472
Summa Omsättningstillgångar		2 115 305	2 093 942
Summa Tillgångar		18 722 595	17 015 717

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		751 375	751 375
Fond för yttre underhåll		4 296 670	4 085 829
Summa Bundet eget kapital		5 048 046	4 837 204
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 967 541	3 472 903
Årets resultat		142 800	705 479
Summa Fritt eget kapital		4 110 340	4 178 382
Summa Eget kapital		9 158 386	9 015 586

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 310 000	5 255 000
Summa Långfristiga skulder		5 310 000	5 255 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 991 000	1 712 000
Leverantörsskulder		286 140	103 222
Skatteskulder		64 471	64 947
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	80 170	23 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	832 428	841 027
Summa Kortfristiga skulder		4 254 209	2 745 131
Summa Skulder		9 564 209	8 000 131
Summa Eget kapital och skulder		18 722 595	17 015 717

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	362 304	811 082
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	391 328	373 571
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	391 328	373 571
Erhållen ränta	43 610	65 817
Erlagd ränta	-233 159	-155 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	564 084	1 094 620
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-18 626	555 843
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	202 790	-433 799
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	184 164	122 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	748 248	1 216 664
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 076 843	-5 318 412
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 076 843	-5 318 412
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 334 000	3 847 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 334 000	3 847 000
Årets kassaflöde	5 405	-254 748
Likvida medel vid årets början	1 863 445	2 118 192
Likvida medel vid årets slut	1 868 850	1 863 445

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.

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 066 332	3 948 216
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	67 518	60 984
	Hyror lokaler	189 576	186 624
	Hyror garage och parkeringsplatser	284 946	262 887
	Hyror förbrukningsbaserad	20 350	6 345
	Hyror övrigt	19 080	12 501
	Övriga primära intäkter	44 904	51 566
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 692 706	4 529 123
	Hysesbortfall	-70 532	-73 987
	<i>Summa</i>	-70 532	-73 987
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 622 174	4 455 136
		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	11 478
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	11 478
		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-273 784	-270 260
	Snö och halk-bekämpning	-126 250	-199 100
	Reparationer	-315 654	-214 251
	Planerat underhåll	-237 662	-60 239
	Försäkringsskador	-292 521	-10 271
	El	-102 216	-90 379
	Uppvärmning	-889 786	-813 053
	Vatten	-270 217	-271 686
	Sophämtning	-122 733	-159 967
	Fastighetsförsäkring	-114 685	-110 934
	Kabel-TV och bredband	-76 200	-74 849
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-647 649	-611 166
	Övriga driftkostnader	-30 499	-13 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 499 857	-2 899 156

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-500	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-57 999	-56 534
	Administrationskostnader	-39 324	-31 785
	Extern revision	-13 750	-13 000
	Konsultkostnader	0	-17 188
	Medlemsavgifter	-26 820	-26 820
	Föreningsverksamhet	-7 500	-21 153
	Övriga förvaltningskostnader	-24 094	-38 140
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-169 986	-204 619
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-14 700	-12 385
	Övriga arvoden	-151 704	-135 801
	Sociala avgifter	-32 295	-30 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-198 699	-178 186
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	507	11 450
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	40 435	57 034
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	40 942	68 485
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-260 297	-173 787
	Övriga räntekostnader	-150	-300
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-260 447	-174 087

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 089 680	17 089 680
	Ingående anskaffningsvärde mark	350 000	350 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	219 660	219 660
	Omklassificering till byggnad	8 523 394	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	26 182 734	17 659 340
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 184 116	-8 810 545
	Årets avskrivningar	-391 328	-373 571
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 575 444	-9 184 116
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 607 290	8 475 224
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 568 000	44 568 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	70 656 000	70 656 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	115 224 000	115 224 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 463 000	7 087 000
	Varav i eget förvar	-750 000	-750 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 713 000	6 337 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	6 446 551	1 128 140
	Årets investeringar	2 076 843	5 318 412
	Omklassificering till byggnad	-8 523 394	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	6 446 551
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	497 438	517 973
	Övriga fordringar	62 851	41 887
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	560 289	559 860

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	2 668
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 308	184 031
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	182 308	186 699
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	900 000	1 050 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	900 000	1 050 000
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	470 758	292 618
	Handelsbanken 1	93	2 293
	Handelsbanken 2	561	561
	<i>Summa Kassa och bank</i>	471 412	295 472

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,23%	2026-10-30	991 000	216 000
Stadshypotek AB	3,92%	2026-04-30	1 000 000	0
Stadshypotek AB	2,7%	2026-12-01	1 000 000	0
Stadshypotek AB	2,8%	2027-12-01	1 000 000	0
Stadshypotek AB	3,11%	2028-12-30	300 000	0
Stadshypotek AB	2,7%	2027-04-30	1 000 000	0
Stadshypotek AB	2,83%	2028-06-01	220 000	0
Stadshypotek AB	2,77%	2028-06-01	440 000	0
Stadshypotek AB	1,03%	2028-12-01	800 000	0
Stadshypotek AB	2,77%	2028-07-30	775 000	0
Stadshypotek AB	2,58%	2027-06-01	775 000	0
			8 301 000	216 000
Långfristig del			5 310 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 991 000	
Kortfristig del			2 991 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			216 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			775 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,90%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 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>
Stadshypotek AB	4,23%	2026-10-30	991 000	216 000
Stadshypotek AB	3,92%	2026-04-30	1 000 000	0
Stadshypotek AB	2,7%	2026-12-01	1 000 000	0
Stadshypotek AB	2,8%	2027-12-01	1 000 000	0
Stadshypotek AB	3,11%	2028-12-30	300 000	0
Stadshypotek AB	2,7%	2027-04-30	1 000 000	0
Stadshypotek AB	2,83%	2028-06-01	220 000	0
Stadshypotek AB	2,77%	2028-06-01	440 000	0
Stadshypotek AB	1,03%	2028-12-01	800 000	0
Stadshypotek AB	2,77%	2028-07-30	775 000	0
Stadshypotek AB	2,58%	2027-06-01	775 000	0
			8 301 000	216 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 991 000	
Kortfristig del			2 991 000	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	37 958	0
Momsskuld	5 861	3 947
Inre fond	16 496	16 496
Övriga kortfristiga skulder	19 855	3 492
<i>Summa Övriga skulder</i>	80 170	23 935

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	402 927	394 111
Upplupna räntekostnader	56 694	29 406
Övriga upplupna kostnader	372 807	417 510
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	832 428	841 027

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.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-01-29.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Annelund i Sollentuna, org.nr. 714800-0602

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Annelund i Sollentuna för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Annelund i Sollentuna för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katarina Lindberg
Av föreningen vald revisor

Linda Larsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Diego Lema

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 14:55:10



Andrei Yeslikau

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 07:04:02



Gösta Nielsen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 15:48:35



Åsa Arozenius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 13:26:35



Diari Ghafouri

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-08 kl. 16:24:49



Marcus Thorsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 22:58:45



Per Rudin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 22:44:55



Katarina Lindberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 18:43:22



Linda Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 18:43:19



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 12:02:53



Revisionsberättelse 2025

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

Katarina Lindberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 18:41:07



Linda Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 18:38:55



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 11:59:41



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.