



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 111 kr/kvm	 Investeringsbehov 296 kr/kvm	 Skuldsättning 618 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 204 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 724 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Annelund i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
111 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

Föreningens fastighet har behov av underhållsåtgärder på grund av ålder och förslitning, till ex utomhus spill- och dagvattenledningar som ska åtgärdas under 2024-25 (relining). Finansiering av dessa planerade åtgärder ska göras med nya lån. Sparande bör höjas för att minska risken för högre räntekänslighet.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
296 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

Investeringsbehov är endast beräknad på en underhållsplan på 15 år. Underhållsplanen reviderades sist 2022.

NYCKELTAL



Skuldsättning
618 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 vara låg och därmed tillfredställande handlingsutrymme anses finnas för nya lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

1 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

Underhållet har finansierats på två olika sätt:

- Föreningen har tagit nya lån i samband med att vissa stora underhåll utförts och lånen amorterats kontinuerligt.
- Genom att föreningen har gjort avsättningar till underhåll, till exempel, den nya fjärrvärmecentralen bekostades med sparade pengar. Detta har lett till att vi har en låg skuldsättning med låga räntekostnader, dvs vi har väldigt låg räntekänslighet.

NYCKELTAL



Energikostnad
204 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 energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens energibolag. Renoveringen av fjärrvärmecentralen och byte av vindsluckor har minskat den totala energiförbrukningen.

Det finns fortfarande behov av att minska energikostnader genom tilläggisolera vindarna och varmvattenledninga.

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

Föreningen innehar marken med äganderätt i fastigheterna Riddaren 1 och 2

NYCKELTAL



Årsavgift
724 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

Finansiering av planerade åtgärder ska göras med nya lån, detta kommer att påverka framtida årsavgifterna. Förening har fortfarande relativt låg årsavgift 711 kr/kvm/år i jämförelse med övriga föreningar i Stockholms området, Den genomsnittliga totala intäkten för föreningar 2022 i Stockholm låg på 813 kr/kvm/år.

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 brf Annelund i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 714800-0602 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2017-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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 inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4827
3	lokaler (inkl. förråd)	220
79	p-platser	0
Totalt 148 objekt		5047

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	
Ulla Birgitta Falk	Ledamot	2012-05-30	2023-05-03
Per Rudin	Ledamot	2017-05-15	
Gösta Nielsen	Ledamot	2023-05-03	
Diari Ghafouri	Ledamot	2023-05-03	
Katarina Mattsson	Ledamot	2022-06-07	2023-05-03
Patric Moe	Ledamot	2019-04-29	2023-01-01
Marcus Thorsson	Ledamot	2020-07-06	
Sofie Ovesen	Ledamot	2022-06-07	2023-05-03
Jonathan Ibanez Lavesson	Suppleant	2023-05-03	

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

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulla Birgitta Falk, Diego Lema, Gösta Nielsen, Diari Ghafouri, Patric Moe och Marcus Thorsson.

Revisorer har varit: Anders Fungdal och Linda Larsson med Eva Sand som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anders Jonsson (sammankallande), Ulla Birgitta Falk, Solveig Mariann Seuffert, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 26 medlemmar varav 1 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5% och parkeringsavgiften har höjts med 8 %.

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 2023-01-23.

Styrelsens kommentarer

Det finns några nyckeltal som ger ett bra underlag om vår förenings ekonomi: tomträttsavgäld, skuldsättning, räntekänslighet, sparande för framtida underhållsbehov, driftkostnader och årsavgiften.

Föreningen innehar med äganderätt marken i fastigheterna Riddaren 1 och 2 i Sollentuna kommun, det innebär att föreningen inte behöver betala hyra till kommunen i form av en 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 på fastigheten.

Underhållet har finansierats på två olika sätt:

- Föreningen har tagit nya lån i samband med att vissa stora underhåll utförts och lånen amorterats kontinuerligt.
- Genom att föreningen har 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 vad som kallas räntekänslighet.

Räntekänslighet, anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

Föreningen har totalt fem lån på totalt 3 120 000 med rörlig respektive bunden ränta. I detta ingår även ett lån på 1 300 000 för första etappen av reliningen. Belåning kommer att bli relativt låg även när vi är färdiga med relining.

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 föreningens energiförbrukning bedömdes fortfarande relativt hög i förhållande till de gällande riktlinjer som Boverket tagit fram.

Planeringen för det stora arbetet med reliningen (rörreparation) startades under 2023. styrelsen har valt, efter att fler anbud inkommit, projektledare samt entreprenör för att utföra arbetet. Första etappen med att gräva etableringspunkterna gjordes under hösten 2023. De andra etapperna kommer att påbörjas under våren 2024 med slutlig etapp under 2025.

Årsavgiften. Styrelsen beslutade att årsavgiften för 2024 höjdes med 15 %.

Parkeringshyran. Styrelsen har också beslutat att månadshyran för 2024 höjdes med 10 %.

Styrelsen anordnade en extra föreningsstämma om föreningens stadgar. Beslutet om att ändra stadgarna skall fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Styrelsens förslag om uppdatering av stadgarna blev antaget i första stämman.

Andra stämman är planerad till slutet av april 2024.

Sedan 2004 har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Ändamål
2023	Installation av nya nedstignings brunnar inför relining av spill och dagvattenledningar.
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.
2015	Relining av spillvattenledningar under husen
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 (till ex utomhus spill- och dagvattenledningar) som ska bekostas inom en snar framtid. Finansiering av dessa planerade åtgärder ska göras med nya lån.

Årtal	Ändamål
2024-25	Relining av spillvattenledningar.
2024-25	Kontroll och Relining/reparation dagvattenledningar.
2025-28	Besiktning och åtgärder. Vindskivor, takstolar, förråd, altandörrar och fönster.
2025-28	Vind tilläggsisolering enligt rekommendation från tidigare Energikartläggning
2025	Ny Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK). Åtgärder enligt besiktning.

Relining av spill och dagvattenledningar: metodval, offertförfrågan, beslut om etapper och utförande av första sträckan var planerad till 2021 men p.g.a. Covid-19 har senarelagts.

Arbetet kommer att delas i flera etapper med slut senast 2025.

Val av teknisk metod och upphandling av entreprenör har skett med hjälp av en konsult.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	111	98	116	174	130
Skuldsättning, kr/kvm	618	384	400	416	424
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	646	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	204	210	205	178	0
Årsavgifter, kr/kvm	724	700	700	687	687
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	781	766	755	743	0
Nettoomsättning, tkr	3 898	3 786	3 732	3 673	3 567
Resultat efter finansiella poster, tkr	141	-85	-552	210	-109
Soliditet, %	65	74	74	76	73

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

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).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år

beror på kabel-tv ingår from 2023.

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

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.

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	3 766 893	0	-19 325	3 747 568
S:a bundet eget kapital, kr	4 518 268	0	-19 325	4 498 943
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 735 892	-85 285	19 325	3 669 932
Årets resultat, kr	-85 285	85 285	141 232	141 232
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 650 607	0	160 557	3 811 164
S:a eget kapital, kr	8 168 875	0	141 232	8 310 107

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 176 000 kr samt ianspråktagande skett med 195 324 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	3 669 932
Årets resultat, kr	141 232
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 811 164

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 500
Balanseras i ny räkning, kr	3 612 664

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



RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 897 764	3 699 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 290	86 390
Summa Rörelseintäkter		3 941 054	3 786 226
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 973 779	-3 147 106
Övriga externa kostnader	Not 5	-254 145	-143 554
Personalkostnader	Not 6	-138 164	-217 164
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-415 256	-353 336
Summa Rörelsekostnader		-3 781 343	-3 861 160
Rörelseresultat		159 711	-74 934
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	18 903	10 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-37 382	-20 486
Summa Finansiella poster		-18 479	-10 350
Resultat efter finansiella poster		141 232	-85 285
Resultat före skatt		141 232	-85 285
Årets resultat		141 232	-85 285

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	8 848 795	8 025 663
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 128 140	1 217 012
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 976 935	9 242 676
Summa Anläggningstillgångar		9 976 935	9 242 676

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 277 459	752 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	732 076	192 806
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 009 536	945 695

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	850 000	600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		850 000	600 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	42 328	280 365
<i>Summa Kassa och bank</i>		42 328	280 365

Summa Omsättningstillgångar

2 901 864 **1 826 060**

Summa Tillgångar

12 878 798 **11 068 736**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

751 375

751 375

Fond för yttre underhåll

3 747 568

3 766 892

*Summa Bundet eget kapital***4 498 943****4 518 267***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 669 931

3 735 893

Årets resultat

141 232

-85 285

*Summa Fritt eget kapital***3 811 163****3 650 608****Summa Eget kapital****8 310 106****8 168 875****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

2 268 000

1 320 000

*Summa Långfristiga skulder***2 268 000****1 320 000***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

852 000

580 000

Leverantörsskulder

813 147

266 425

Skatteskulder

88 138

67 617

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

20 298

28 279

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

527 109

637 540

*Summa Kortfristiga skulder***2 300 692****1 579 861****Summa Skulder****4 568 692****2 899 861****Summa Eget kapital och skulder****12 878 798****11 068 736**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	159 711	-74 934
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	415 256	353 336
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	415 256	353 336
Erhållen ränta	18 903	10 136
Erlagd ränta	-28 002	-20 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	565 868	267 923
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-554 693	-33 535
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	439 451	143 694
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-115 242	110 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	450 626	378 081
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 149 515	-1 217 012
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 149 515	-1 217 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 220 000	-80 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 220 000	-80 000
Årets kassaflöde	521 111	-918 931
Likvida medel vid årets början	1 597 082	2 516 013
Likvida medel vid årets slut	2 118 192	1 597 082

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

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 433 068	3 327 276
	Hyror lokaler	175 212	158 052
	Hyror garage och parkeringsplatser	235 658	213 993
	Hyror förbrukningsbaserad	9 067	2 043
	Hyror informationsöverföring	60 984	0
	Övriga primära intäkter	47 481	43 419
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 961 470	3 744 783
	Avgiftsbortfall	-63 706	-44 947
	<i>Summa</i>	-63 706	-44 947
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 897 764	3 699 836
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	43 290	86 390
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	43 290	86 390
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-159 184	-295 945
	Snö och halk-bekämpning	-213 262	-253 609
	Reparationer	-443 702	-361 738
	Planerat underhåll	-1 500	-216 302
	Försäkringsskador	-68 083	3 541
	EI	-102 410	-136 465
	Uppvärmning	-739 281	-715 252
	Vatten	-189 272	-190 578
	Sophämtning	-111 020	-96 484
	Fastighetsförsäkring	-99 737	-92 146
	Kabel-TV och bredband	-70 627	-64 343
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-600 414	-576 660
	Förvaltningsavtalskostnader	-166 987	-151 125
	Övriga driftkostnader	-8 300	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 973 779	-3 147 106

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-50
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 887	-20 766
	Administrationskostnader	-45 904	-48 220
	Extern revision	-12 500	-14 125
	Konsultkostnader	-38 438	0
	Medlemsavgifter	-25 160	-23 755
	Föreningsverksamhet	-17 296	-16 480
	Övriga förvaltningskostnader	-94 961	-20 158
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-254 145	-143 554
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 210	-11 092
	Övriga arvoden	-113 506	-151 307
	Sociala avgifter	-16 448	-54 765
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-138 164	-217 164
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	333	532
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	18 570	9 604
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 903	10 136
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-37 082	-20 039
	Övriga räntekostnader	-300	-447
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-37 382	-20 486

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 851 292	15 851 292
	Ingående anskaffningsvärde mark	350 000	350 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	219 660	219 660
	Årets investeringar	1 238 388	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	17 659 340	16 420 952
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 395 289	-8 041 952
	Årets avskrivningar	-415 256	-353 336
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-8 810 545	-8 395 289
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 848 795	8 025 663
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 152 000	43 152 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	63 654 000	63 654 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	106 806 000	106 806 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 674 000	5 674 000
	Varav i eget förvar	-750 000	-2 750 000
	<i>Summa</i>	4 924 000	2 924 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 217 013	0
	Årets investeringar	1 149 516	1 217 012
	Omklassificering till byggnad	-1 238 389	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 128 140	1 217 012
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 225 864	716 717
	Skattekonto	51 595	36 172
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 277 459	752 889
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	732 076	192 806
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	732 076	192 806

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

SBAB placeringar		850 000	600 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		850 000	600 000

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB		39 174	276 911
Handelsbanken 1		2 593	2 893
Handelsbanken 2		561	561
<i>Summa Kassa och bank</i>		42 328	280 365

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<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	1 300 000	52 000
Stadshypotek AB	4,81%	2024-03-01	500 000	0
Stadshypotek AB	0,89%	2024-12-30	300 000	0
Stadshypotek AB	1,03%	2028-12-01	800 000	0
Stadshypotek AB	1,13%	2025-06-01	220 000	0
			3 120 000	52 000

Långfristig del	2 268 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	52 000
Lån som ska konverteras inom ett år	800 000
Kortfristig del	852 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	52 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	208 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,96%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld		2 605	2 362
Inre fond		16 496	23 559
Övriga kortfristiga skulder		1 197	2 358
<i>Summa Övriga skulder</i>		20 298	28 279

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	356 441	314 696
	Upplupna räntekostnader	11 168	1 788
	Övriga upplupna kostnader	159 500	321 056
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	527 109	637 540

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Annelund i Sollentuna för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Annelund i Sollentuna för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Sollentuna

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Fungdal
Av föreningen vald revisor

Linda Larsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Annelund i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DIEGO LEMA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 19:30:34



GÖSTA NIELSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 19:36:13



DIARI GHAFOURI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 19:31:07



MARCUS THORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 19:36:55



PER RUDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 06:31:51



ANDERS FUNGDAL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 10:40:25



LINDA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 08:29:13



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 16:37:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Annelund i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS FUNGDAL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 10:44:53



LINDA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 11:05:16



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 16:38:14



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.