



ÅRSREDOVISNING 2023

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom skuldfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Annehill i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Abborren 18 och Braxen 3. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1952.

Föreningens byggnader består av 76 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 7 st lokaler, 6 st garage samt 63 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 4 849 kvm.

Lägenhetsfördelning:

52 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet samt kostnaderna för nyinvesteringar av föreningens fastighet beräknas till 37 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Under 2023 har föreningen dränerat om ett av husen samt lagt om dagvattenledningen i samband med detta. Föreningen har också under året investerat i nya tvättmaskiner och torktumlare, samt i elbilsaddare till 13 av våra parkeringar. Den södra tegelfasaden på hus 1 var i behov av lagning, vilket också har skett under året.

Likt många andra föreningar i Mölndal så har även Brf Annehill erfarit flertalet inbrott i våra fastigheter. På grund av detta våra källar- och cykeldörrar säkrats upp med extra brytskydd i form av C-profiler.

Planerade underhåll de närmaste fem åren

Under de kommande fem åren har föreningen planerat för underhåll av dränering- och vattenledningar, fasad och balkonger.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det är viktigt för föreningen att arbeta långsiktigt och ekonomiskt hållbart. En flerårsbudget har framtagits för att få en god överblick övre föreningens framtida ekonomi. Detta kan underlätta arbete för nuvarande och kommande styrelser.

Styrelsen har också under året tagit beslut att upphöra med avsättningar till inre fond.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2024 höjdes med 5 %.

Årsavgift 2023: 826 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/lgh samt 1% av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 142 909 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Eget Kapital

Föreningen hade ett negativt eget kapital. För att vända det negativa egna kapitalet har marken skrivits upp med 10 000 000 kr. Det finns ett stort dolt övervärde mellan bokfört värde och taxeringsvärde.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på 68 888 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 235 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-11-11.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-06-07.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 112 (108) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	77
Samägare	34
HSB Mölndal	1

Under året har 7 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen förfogar över två uteplatser med grillar. Området kring lekplatsen är i Mölndals kommuns ägo. Utöver detta har föreningen fyra gemensamma tvättstugor som samtliga medlemmar kan boka. Information till medlemmar sker via hemsidan och de nya digitala anslagstavlor som installerades 2021.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Annehill är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastigheter och ekonomi.

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Frida Thoursie Henriksson	Ledamot	Ordförande
Henrik Eklöf	Ledamot	
Gunnel Magnusson	Ledamot	
Marcus Olofsson	Ledamot	
Henrik Esmæli	Ledamot	
Erik Johansson	Ledamot	
Linda Brahe	Ledamot	
Lars- Gunnar Börve	Ledamot	HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Frida Thoursie Henriksson, Henrik Eklöf, Gunnel Magnusson och Henrik Esmaeli.
- Föreningen tecknas av Frida Thoursie Henriksson, Linda Brahe, Henrik Esmeli och Marcus Olofsson, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Arvodet till styrelsen uppgick till två prisbasbelopp, till revisorer 5 000kr och till valberedningen 4 000kr (exkl. sociala avgifter), beslutat av stämman. utöver arvoden har mötesersättning betalats ut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens mail, annehillbrf@gmail.com, samt brevlåda vid Växthusgatan 5.

Revisorer

Revisorer har varit Petra Gren och revisorssuppleant Michelle Khallafi samt BoRevision, av HSB Riksförbund godkänd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Adam Gustavsson vald av stämman.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (kr)	4 879 694	4 602 614	4 536 943	4 515 350	4 403 047
Resultat efter finansiella poster (kr)	-749 162	-54 332	101 693	944 079	-372 835
Kassalikviditet (%)	287,0	421,0	422,0	47,0	102,0
Soliditet (%)	23	25	25	32	42
Fond för yttre underhåll (kr)	0	478 500	356 000	235 000	664 247
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	827	787	772	757	732
Lån per kvm av totalyta (kr)	4 949	4 949	4 949	3 300	1 832
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	1	2
Fastighetens belåningsgrad (kr)	27	27	28	19	10
Taxeringsvärde (tkr)	88 211	88 211	84 595	84 595	84 595
Sparande per kvm	78	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 949	0	0	0	0
Räntekänslighet	6	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	263	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseinäkter (%)	79	0	0	0	0

Kommentar vid förlust

Det negativa resultatet förklaras framför allt av de höga underhållskostnaderna och avskrivningarna. Dessa höga kostnader och avskrivningar täcks inte helt upp av årsavgifter och detta medför att ett planerat underskott uppstår. Styrelsen anser att kassaflödet trots detta är tillräckligt då avskrivningar inte påverkar bostadsrättsföreningens likviditet. För ytterligare information se kassaflödesanalysen.

Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte

är en del av den normala verksamheten.

Skuldsättning per kvm anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med

bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet

kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

Räntekänslighet anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med

bostadsrätt och hyresrätt.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Kassalikviditet anger föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar

och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Förändringar i eget kapital

	Medl insatser	Uppskrivnings - fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 823 860	10 000 000	478 500	-4 605 988	-54 332	8 642 040
Avsättn till yttre fond			121 000	-121 000		0
Ianspråk av yttre fond			-599 500	599 500		0
Disposition av föregående års resultat:				-54 332	54 332	0
Årets resultat					-749 162	-749 162
Belopp vid årets utgång	2 823 860	10 000 000	0	-4 181 820	-749 162	7 892 878

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 181 819
årets förlust	-749 162
	-4 930 981
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 930 981
	-4 930 981

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 879 694	4 602 614
Övriga rörelseintäkter		206 025	16 154
Summa rörelseintäkter		5 085 719	4 618 768
Rörelsekostnader			
Planerat underhåll		-604 113	-112 500
Driftskostnader	3	-4 206 356	-3 430 274
Övriga externa kostnader		-54 984	-63 821
Personalkostnader	4	-151 865	-265 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-624 418	-594 846
Summa rörelsekostnader		-5 641 736	-4 466 458
Rörelseresultat		-556 017	152 310
Finansiella poster			
Ränteintäkter		17 255	3 808
Räntekostnader		-210 400	-210 450
Summa finansiella poster		-193 145	-206 642
Resultat efter finansiella poster		-749 162	-54 332
Resultat före skatt		-749 162	-54 332
Årets resultat		-749 162	-54 332

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	27 336 729	26 478 773
Inventarier	6	0	3 912
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		434 728	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 771 457	26 482 685
Summa anläggningstillgångar		27 771 457	26 482 685
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		79 665	13 100
Övriga kortfristiga fordringar	7	2 126 366	7 978 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	107 109	83 845
Summa kortfristiga fordringar		2 313 140	8 075 459
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 013 358	700
Summa kassa och bank		4 013 358	700
Summa omsättningstillgångar		6 326 498	8 076 159
SUMMA TILLGÅNGAR		34 097 955	34 558 844

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		2 823 860	2 823 860
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		0	478 500
Summa bundet eget kapital		12 823 860	13 302 360
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 181 819	-4 605 988
Årets resultat		-749 162	-54 332
Summa fritt eget kapital		-4 930 981	-4 660 320
Summa eget kapital		7 892 879	8 642 040
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	24 000 000	24 000 000
Summa långfristiga skulder		24 000 000	24 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		591 758	304 193
Skatteskulder		7 200	1 845
Övriga skulder		998 606	978 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	607 512	632 473
Summa kortfristiga skulder		2 205 076	1 916 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 097 955	34 558 844

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-749 162	-54 332
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		624 418	594 846
Betald skatt		-108 961	-14 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-233 705	526 491
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-66 565	-12 980
Förändring av kortfristiga fordringar		-23 264	-1 383
Förändring av leverantörsskulder		287 565	117 885
Förändring av kortfristiga skulder		-19 177	43 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-55 146	673 178
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 898 660	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	15 881
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 898 660	15 881
Årets kassaflöde		-1 953 806	689 059
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 971 583	7 281 824
Likvida medel vid årets slut		6 017 777	7 970 883

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Bostadsrättsföreningen Annehill årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta samlade regelverk tillämpades första gången 2020. Det har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med tidigare år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Annehill är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för 2017-2019 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Materiella anläggningstillgångar

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

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Om- och tillbyggnad	10-40 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	10-30 år
Inventarier	5-10 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 010 256	3 819 276
Avsättning inre fond	-119 001	-119 001
Hysesintäkter lokaler	406 605	388 440
Hysesintäkter garage och p-plats	239 679	213 606
Övriga intäkter	342 155	300 293
	4 879 694	4 602 614

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	1 057 872	963 841
Reparationer	1 048 584	336 513
-El	385 029	611 017
-Uppvärmning	708 676	599 943
-Vatten	179 912	177 198
-Sophämtning	173 868	210 468
Fastighetsavgift	142 909	137 554
-Försäkring	96 300	72 902
-Kabel TV	38 351	38 250
-Förvaltning administration	167 996	162 036
-Övrigt	206 859	120 553
	4 206 356	3 430 275

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden	115 557	201 979
Sociala avgifter	36 308	63 038
Totala löarvoden, övriga ersättningar och sociala avgifter	151 865	265 017

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	34 287 411	34 287 411
Årets investeringar	1 478 462	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 765 873	34 287 411
Ingående avskrivningar	-7 808 638	-7 217 702
Avskrivning markanläggning	-46 316	-16 746
Årets avskrivningar	-574 190	-574 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 429 144	-7 808 638

Utgående redovisat värde	27 336 729	26 478 773
Taxeringsvärden byggnader	50 611 000	50 611 000
Taxeringsvärden mark	37 600 000	37 600 000
	88 211 000	88 211 000
varav bostäder	48 400 000	48 400 000
varav lokaler	2 211 000	2 211 000
	50 611 000	50 611 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 10 257 600 kr

Not 6 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	846 027	846 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	846 027	846 027
Ingående avskrivningar	-842 115	-838 205
Årets avskrivningar	-3 912	-3 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-846 027	-842 115
Utgående redovisat värde	0	3 912

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB	2 004 419	7 970 883
Skattekonto	121 947	7 631
	2 126 366	7 978 514

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Com Hem	9 605	9 570
Länsförsäkringar	76 510	74 275
Anticimex	11 046	0
Bredband	9 947	0
	107 108	83 845

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	0,920	2025-03-30	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek	0,79	2026-03-01	8 000 000	8 000 000
			24 000 000	24 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 24 000 000 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	24 000 000	24 000 000
	24 000 000	24 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	29 800	29 800
Revisionsarvoden	10 000	10 000
El	22 639	94 419
Värme	103 486	98 733
Förutbetalda avgifter och hyror	389 530	399 521
HSB	24 556	0
Uppl kostnad reparation	27 500	0
	607 511	632 473

Årsredovisningen är signerad digitalt.

Mölndal

Henrik Eklöf

Gunnel Magnusson

Henrik Esmaeli

Marcus Olofsson

Frida Thoursie Henriksson

Lars- Gunnar Börve

Erik Johansson

Linda Brahe

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BoRevision AB

Jesper Andreasson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Petra Gren
Av stämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Annehill i Mölndal, org.nr. 752000-0659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Annehill i Mölndal 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 bostadsrättsförening Annehill i Mölndal 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Petra Gren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB:s Brf Annehill i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA THOURSIE HENRIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 15:25:07



MARCUS OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 15:52:55



HENRIK ESMALI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:53:17



GUNNEL MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:16:02



HENRIK EKLÖF ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 12:06:25



LARS-GUNNAR BÖRVE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 16:27:12



LINDA BRAHE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:22:20



ERIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 19:03:31



PETRA GREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 15:52:19



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:43:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB:s Brf Annehill i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETRA GREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 15:55:11



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:43:22

