



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Annexet i Täby



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Annexet i Täby med säte i Täby org.nr. 716000-1421 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

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

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltarfastigheten

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Marknaden 2	1969-05-14	1900 och 1969

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 24-03-31

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	218
9	lokaler (hyresrätt)	1 200
236	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 486
143	garageplatser	0
<b>Totalt 390 objekt</b>		<b>14 904</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 116 st 1 rok, 92 st 2 rok, 4 st 3 rok 7 st 5 rok 19 taklägenheter .



**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Täby Marknaden GA:1	G:A	716418-4090	126 / 287	Garage, Ventilationsanläggning, Reservutgångar med trappor, Garageportar, Brandskåp samt belysningsanordningar

**Totalt 1 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ola Kellberg	Ordförande	2023-07-20	
Ola Kellberg	Ledamot	2022-08-11	
Tina Ottosson	Ordförande	2021-08-19	2023-07-20
Seppo Matias Maajola	Ledamot	2023-07-20	
Gunilla Lindberg Wada	Ledamot	2023-07-20	
Ken Larsson	Ledamot	2021-08-19	2023-07-07
Luis Barriga	Ledamot	2022-08-11	
Ulf Sören Nordlund	Ledamot	2020-11-10	2023-07-20
Lida Tahereh Vahid	Ledamot	2023-07-20	
Sara Andersson	Ledamot	2023-07-20	
Linus Magnusson	Ledamot	2021-08-19	2023-07-20
Gustav Wallinder	Ledamot	2023-07-21	
Gustav Wallinder	Suppleant	2023-07-20	2023-07-21
Markus Albshara	Ledamot	2021-08-19	2023-07-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ola Kellberg, Luis Barriga.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ola Kellberg, Seppo Matias Maajola, Gunilla Lindberg Wada, Luis Barriga, Tina Ottosson, Linus Magnusson och Markus Albshara.

Revisorer har varit: Heidi Sjöqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Arvi Laigar (sammankallande), Johanna Moll och Carl Dahl Jareblom valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 23-06-27]. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjd med 10% fr.o.m. 2023-01-01

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 2023-09-21.

Under 2022 och början av 2023 har föreningen satt in branddörrar i alla trappuppgångar. Detta för att det ställs nya krav på TR2-trapphus efter att Boetten byggt till våning 8. Slutbesiktningen är gjord i samtliga trappuppgångar .

Lägesrapport när det gäller ärendet med Boetten (per 2024-04-03):  
(med Boetten avses i det följande Boetten Bygg AB).

Tingsrättsförhandlingar bokades till 20-26 mars 2024 (totalt 4 förhandlingsdagar)

Strax före tingsrättsförhandlingarna hade vi i styrelsen tillsammans med vår advokat enats om vad vi kan se som ett rimligt förlikningsbud till Boetten. Boetten avvisade helt dessa förlikningsbud vilket innebär faktiska tingsrättsförhandlingar.

Vi hävdar att Boetten är skyldiga oss ca 22 miljoner kronor.

Boetten anser att de har krav på oss med ca 11,4 miljoner kronor

Under fyra dagar har båda sidor redovisat sina synpunkter. Annexet har som främsta vittne Conny som väl känner till de fel och brister som Boetten orsakat samt några sakkunniga inom brand, ventilation och avlopp liksom vår tidigare ordförande som väl känner till de avtal som Annexet ingått med Boetten.

Förhandlingarna avslutades tisdag 26/3 med ett antal kvarvarande av Boettenvittnen samt kompletterande förhör med Conny. Efter detta följde advokaternas slutpläderingar.

26/4 kl 11.00 meddelas dom till vår advokat.

Enligt vår advokat är det högst sannolikt att vi vinner vissa bitar och förlorar några.

Gissningar alltså. Det är också sannolikt att domen kommer att överklagas. Rättegången kommer då att dra ut på tiden.

Sammanfattningsvis: vi vet inte i skrivande stund hur resultatet kommer att bli.

Brand- och vattenskador drabbade bottenlokaler under våren och har tagit hela året att åtgärda

### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

2011-2012 stambyte

2012 omfogning av tegelfogar ca 5% av ytan.

2014 målning av trapphus, samt byte av tvättstugeutrustning

2015-2016 byte av hissar

2019 färdigställdes påbyggnad av våning 8

2019 byte av inpasseringssystem

2020 byte av sopherteringsystem från sopnedkast till moloker.

2020 byte av förrådsfronter

2020 färdigställdes fasadbyte

2021 Framtagning av SBA (systematiskt brandskyddsarbete)

2021 Slampolning i hela fastigheten

2022 Installation av branddörrar på samtliga våningsplan (Tr2-trapphus)

2022 Nytt styrelserum, ombyggt från arkiv.



2022 Byte av belysning till LED i gemensamma källarstråk  
2022-2023 Nytt styrsystem i undercentralen  
2023 Fönster har under genomförts för alla lägenheter och lokaler.  
2023 Upprustning parksidan steg 1. Asfaltering av körväg. Plantering vid fasad. Kantstenssättning entréer, moluker.  
2023 Påbörjad installation av 2 laddplatser för el-bil på parksidan

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

Fortfarande arbetar arkitekter med planering och utformning av biblioteksgången .  
Följande planer gäller för projektet (som drivs av kommunen):  
*Vinter 2022 – Projektering av Systemhandling samt kalkyl klart*  
*Vår 2023 - Dokumentering och arkivering samt åtgärder under uppehåll (t ex belysning).*  
*Vinter 2024 – Omstart*  
*Vår 2025 – Detaljprojektering*  
*Sommar 2025 – Upphandling av entreprenaden*  
*Höst 2025 – Byggstart*  
*Vinter 2026 - Klart*

Årtal	Ändamål
2024	5-årsbesiktning av Boettens byggnation. Byte av ventiler för KV och VV. Parksidan: fortsatt upprustning ( plantering, trädbeskärning, gångar, bänkar).
2025	Byte elcentraler
2026	Byte varm- och kallvattenrör

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 297 och under året har det tillkommit 21 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 294.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	330	302	308	379	366
Skuldsättning, kr/kvm	5 784	4 531	4 625	4 720	4 269
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 136	4 913	5 015	5 118	5 118
Räntekänslighet, %	8	7	7	8	5
Energikostnad, kr/kvm	175	161	168	132	166
Årsavgifter, kr/kvm	744	668	678	678	672
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	70	69	68	70
Totala intäkter, kr/kvm	995	895	894	917	887
Nettoomsättning, tkr	14 484	13 332	13 327	13 191	13 224
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 260	744	472	1 224	1 703
Soliditet, %	31	35	25	34	34

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.

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 516 981	0	0	2 516 981
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 534 169	0	0	8 534 169
Uppskrivningsfond, kr	287 500	0	0	287 500
Underhållsfond, kr	13 351 942	0	297 228	13 649 170
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>24 690 592</b>	<b>0</b>	<b>297 228</b>	<b>24 987 820</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	13 333 440	744 404	-297 228	13 780 617
Årets resultat, kr	744 404	-744 404	1 260 437	1 260 437
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>14 077 844</b>	<b>0</b>	<b>963 209</b>	<b>15 041 054</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>38 768 436</b>	<b>0</b>	<b>1 260 437</b>	<b>40 028 874</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 517 485 kr samt ianspråktagande skett med 220 257 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	14 077 845
Årets resultat, kr	1 260 437
Reservation till underhållsfond, kr	-517 485
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	220 257
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>15 041 054</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>15 041 054</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 484 259	13 203 697
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 269	128 748
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>14 506 528</b>	<b>13 332 445</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 340 016	-6 868 581
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 457 848	-978 838
Personalkostnader	Not 6	-484 207	-578 577
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 463 513	-3 532 556
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-12 745 585</b>	<b>-11 958 551</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 760 943</b>	<b>1 373 894</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		884 962	9 476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 385 467	-638 966
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-500 506</b>	<b>-629 489</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 260 437</b>	<b>744 404</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 260 437</b>	<b>744 404</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 260 437</b>	<b>744 404</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	123 495 098	98 510 461
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	128 684	64 188
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	532 581	5 528 376
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 156 363</b>	<b>104 103 025</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	261 652	261 652
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>261 652</b>	<b>261 652</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**124 418 015**      **104 364 677**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		243 796	5 072
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 456 204	6 768 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		333 505	148 883
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>3 033 504</b>	<b>6 922 089</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	45 673	54 972
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>45 673</b>	<b>54 972</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 079 177**      **6 977 061**

### Summa Tillgångar

**127 497 192**      **111 341 738**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	11 042 950	11 042 950
Uppskrivningsfond	287 500	287 500
Reservfond	8 200	8 200
Fond för yttre underhåll	13 649 170	13 351 942
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>24 987 820</b>	<b>24 690 592</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 780 617	13 333 440
Årets resultat	1 260 437	744 404
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>15 041 054</b>	<b>14 077 845</b>

### Summa Eget kapital

40 028 874

38 768 436

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 640 000	47 335 610
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>14 640 000</b>	<b>47 335 610</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	69 697 610	20 193 035
Leverantörsskulder		304 183	2 019 633
Skatteskulder		45 429	50 242
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	714 048	832 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 067 049	2 142 557
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>72 828 319</b>	<b>25 237 691</b>

### Summa Skulder

87 468 319

72 573 301

### Summa Eget kapital och skulder

127 497 192

111 341 738

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 760 943	1 373 894
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 463 513	3 532 556
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>3 463 513</b>	<b>3 532 556</b>
Erhållen ränta	2 962	9 476
Erlagd ränta	-1 358 645	-583 747
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	882 000	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 750 772</b>	<b>4 332 179</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-423 936	164 233
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 923 944	1 536 947
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-2 347 880</b>	<b>1 701 179</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 402 892</b>	<b>6 033 358</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-23 516 851	-5 592 564
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-23 516 851</b>	<b>-5 592 564</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	16 808 965	-1 410 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>16 808 965</b>	<b>-1 410 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 304 995</b>	<b>-969 206</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 782 490</b>	<b>7 751 696</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 477 496</b>	<b>6 782 490</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

**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.

**Andelar i intresseföretag**

HSB Brf Annexet i Täby är delägare i SVAF AB (556871-1856)

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 070 932	9 160 914
	Årsavgifter lokaler	160 202	145 640
	Hyror lokaler	2 364 132	2 226 084
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 125 666	1 130 997
	Hyror förbrukningsbaserad	0	546
	Hyror övrigt	710 028	706 571
	Övriga primära intäkter	90 397	106 072
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>14 521 357</b>	<b>13 476 824</b>
	Avgiftsbortfall	-19 100	-15 950
	Hysesbortfall	-17 998	-257 177
	<i>Summa</i>	<b>-37 098</b>	<b>-273 127</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>14 484 259</b>	<b>13 203 697</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	93 850
	Övriga sekundära intäkter	22 269	34 898
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>22 269</b>	<b>128 748</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-887 178	-958 731
	Snö och halk-bekämpning	-71 513	-42 237
	Reparationer	-980 158	-770 123
	Planerat underhåll	-274 330	-219 506
	Försäkringsskador	-105 000	-162 828
	EI	-576 616	-480 128
	Uppvärmning	-1 481 436	-1 577 509
	Vatten	-493 831	-335 756
	Sophämtning	-519 668	-469 036
	Fastighetsförsäkring	-342 277	-289 075
	Kabel-TV och bredband	-722 899	-696 724
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-519 463	-501 389
	Förvaltningsavtalskostnader	-334 385	-346 770
	Övriga driftkostnader	-31 262	-18 768
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-7 340 016</b>	<b>-6 868 581</b>

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	-3 080	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-45 984	-82 363
	Administrationskostnader	-387 341	-204 714
	Extern revision	-35 500	-33 750
	Konsultkostnader	-161 407	0
	Medlemsavgifter	-65 200	-65 200
	Föreningsverksamhet	-105 499	-48 033
	Övriga förvaltningskostnader	-653 838	-544 779
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 457 848</b>	<b>-978 838</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-16 000	-30 410
	Övriga arvoden	-361 900	-320 841
	Sociala avgifter	-106 307	-119 686
	Övriga personalkostnader	0	-107 640
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-484 207</b>	<b>-578 577</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-3 295 733	-3 409 356
	Avskrivning på markanläggning	-158 051	-123 200
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 729	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-3 463 513</b>	<b>-3 532 556</b>



Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	140 463 937	140 463 937
	Ingående anskaffningsvärde mark	567 857	567 857
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 339 749	4 339 749
	Årets investeringar	28 438 421	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>173 809 964</b>	<b>145 371 543</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 861 082	-43 328 527
	Årets avskrivningar	-3 453 784	-3 532 556
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-50 314 866</b>	<b>-46 861 082</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 495 098</b>	<b>98 510 461</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	158 000 000	158 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 800 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	126 000 000	126 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 487 000	2 487 000
	<b>Summa</b>	<b>298 287 000</b>	<b>298 287 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	97 082 000	97 082 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>97 082 000</b>	<b>97 082 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	64 188	0
	Årets investeringar	74 225	64 188
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>138 413</b>	<b>64 188</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-9 729	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 729</b>	<b>0</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>128 684</b>	<b>64 188</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 528 376	0
	Årets investeringar	0	5 528 376
	Omklassificering till byggnad	-4 995 795	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>532 581</b>	<b>5 528 376</b>

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	261 152	261 152
Årets anskaffning	0	0
Årets försäljning	0	0
<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>261 652</b>	<b>261 652</b>

Aktier \. andelar i SVAf Ab \ ( 556871\ -1856\ ) 261152 kr \ (8,4%\ )

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	2 431 823	6 727 518
Övriga fordringar	24 381	40 616
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 456 204</b>	<b>6 768 134</b>

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 7	45 673	54 972
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>45 673</b>	<b>54 972</b>

Not 14	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	4,79%	2024-03-28	3 578 965	0
Stadshypotek AB	4,79%	2024-03-01	14 825 035	300 000
Nordea	0,51%	2024-03-20	21 785 540	300 000
Nordea	0,97%	2024-11-20	9 825 035	300 000
Nordea	0,93%	2024-11-20	14 825 035	300 000
Stadshypotek AB	4,79%	2024-04-02	4 858 000	210 000
Swedbank	4,11%	2025-05-23	14 640 000	0
			<b>84 337 610</b>	<b>1 410 000</b>

Långfristig del	14 640 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	69 697 610
Kortfristig del	69 697 610
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 410 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 640 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,44%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15		Övriga kortfristiga 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	4,79%	2024-03-28	3 578 965	0	
Stadshypotek AB	4,79%	2024-03-01	14 825 035	300 000	
Nordea	0,51%	2024-03-20	21 785 540	300 000	
Nordea	0,97%	2024-11-20	9 825 035	300 000	
Nordea	0,93%	2024-11-20	14 825 035	300 000	
Stadshypotek AB	4,79%	2024-04-02	4 858 000	210 000	
Swedbank	4,11%	2025-05-23	14 640 000	0	
			<b>84 337 610</b>	<b>1 410 000</b>	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0		
Lån som ska konverteras inom ett år			69 697 610		
Kortfristig del			69 697 610		

Not 16		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Depositioner			227 100	227 100	
Momsskuld			250 487	148 996	
Inre fond			208 917	208 917	
Övriga kortfristiga skulder			27 544	247 231	
<i>Summa Övriga skulder</i>			<b>714 048</b>	<b>832 244</b>	

Not 17		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			1 091 356	1 247 648	
Övriga förutbetalda intäkter			893 652	0	
Upplupna räntekostnader			82 041	55 219	
Övriga upplupna kostnader			0	839 690	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			<b>2 067 049</b>	<b>2 142 557</b>	

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 Bostadsrättsförening Annexet i Täby, org.nr. 716000-1421

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Annexet i Täby 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 Annexet i Täby 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Heidi Sjöqvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Annexet i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OLA KELLBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 17:31:43



**LIDA TAHEREH VAHID**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 20:04:42



**LUIS BARRIGA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 10:20:44



**SEPPO MATIAS MAAJOLA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 09:42:32



**SARA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 18:22:10



**GUNILLA LINDBERG WADA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 19:38:20



**YLVA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 12:00:18



**HEIDI SJÖQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 09:51:22



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:26:04



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Annexet i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HEIDI SJÖQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:01:32



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:25:34

