



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Annehill i Mölndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Annehill i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 752000-0659 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Abborren 18	1952-01-01	1952
Braxen 3	1952-01-01	1952

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar i Göteborg och Bohus län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	garageplatser	0
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 850
63	p-platser	0

Totalt 145 objekt **4 850**

Föreningens lägenheter fördelas på: 52 st 2 rok, 24 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Frida Thoursie Henriksson	Ordförande	2022-10-27	
Göran Ekstedt	Ledamot	2024-05-29	
Gunnel Magnusson	Ledamot	2022-10-27	
Mikael Hjörnhede	HSB ledamot	2024-10-02	
Erik Johansson	Ledamot	2023-06-18	
Linn Eideberg	Ledamot	2024-05-29	2024-12-02
Michelle Khallafi	Ledamot	2024-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnel Magnusson, Göran Ekstedt, Frida Thoursie Henriksson, Michelle Khallafi och Erik Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erik Johansson, Frida Thoursie Henriksson och Michelle Khallafi.

Revisorer har varit: Petra Gren samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Marcus Olofsson (sammankallande), Susanna Skog samt Alexandra Lund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

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.

Under 2024 har styrelsen utfört ett stort föreberedande arbete inför kommande dränerings- och markarbete som skall ske under 2025. Ett kollektivt bredbandsavtal har tecknats som gör att varje medlem sparar i snitt ca 200-300kr per månad för bredbandskostnad. Utöver detta har även ett energiavtal tecknats med HSB Värmland som tar fram löpande rapporter samt energiåtgärder som kan spara pengar åt föreningen.

Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste 5–10 åren:

- Omdränering och byte av dagvattenledningar runt hus 9. (2023)
- Uppgradera låssystemet till ett passagesystem. (2021)
- Byte av taken på hus 1, 3 och 9. (2020)

- Byte till säkerhetsdörrar och nya portlås. (2020)
- El-uppgradering inne i alla lägenheter. (2019)
- Kravställt arbete av Mölndal stad: separation av dag- och spillvattenledningar. (2016)
- Inventering av varm- och kallvattenledningar och påbörjan av en entreprenad för att byta dessa. I samband med detta kommer det att installeras individuella varmvattenmätare, i enlighet med stämmobeslut taget i maj 2014. (2015)

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

Under de kommande fem åren har föreningen planerat för underhåll av dränering- och vattenledningar, fasad och balkonger. Dränering av hus 3, 5 och 7 kommer att utföras under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 19 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	218	78	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 539	4 949	4 949	4 949	4 949
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 949	4 949	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	276	263	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	944	827	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	79	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 027	1 049	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 327	4 880	4 603	4 537	4 515
Resultat efter finansiella poster, tkr	277	-749	-54	102	944
Soliditet, %	24	23	25	25	32

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.

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	-4 930 981
Årets resultat, kr	277 355
Reservation till underhållsfond, kr	-470 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	242 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 881 126

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 881 126

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 326 680	4 879 694
Övriga rörelseintäkter		103 698	206 025
Summa Rörelseintäkter		5 430 378	5 085 719
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 011 015	-4 677 297
Övriga externa kostnader		-266 294	-180 954
Personalkostnader	Not 4	-160 595	-159 067
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-634 965	-624 418
Summa Rörelsekostnader		-5 072 869	-5 641 736
Rörelseresultat		357 509	-556 017
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130 246	17 255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 400	-210 400
Summa Finansiella poster		-80 154	-193 145
Resultat efter finansiella poster		277 355	-749 162
Resultat före skatt		277 355	-749 162
Årets resultat		277 355	-749 162

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 5	26 770 737	27 336 729
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 6	206 342	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	434 728
Summa Materiella anläggningstillgångar		26 977 079	27 771 457
Summa Anläggningstillgångar		26 977 079	27 771 457

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20	79 665
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	2 541 169	2 126 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	130 453	107 109
Summa Kortfristiga fordringar		2 671 642	2 313 140

Kassa och bank

Kassa och bank		4 140 896	4 013 358
Summa Kassa och bank		4 140 896	4 013 358
Summa Omsättningstillgångar		6 812 538	6 326 498

Summa Tillgångar		33 789 618	34 097 954
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 823 860	2 823 860
Uppskrivningsfond	10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll	227 500	0
Summa Bundet eget kapital	13 051 360	12 823 860

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 158 481	-4 181 819
Årets resultat	277 355	-749 162
Summa Ansamlad förlust	-4 881 126	-4 930 981

Summa Eget kapital

8 170 234 7 892 879

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	8 000 000	24 000 000
Summa Långfristiga skulder		8 000 000	24 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 000 000	0
Leverantörsskulder		259 218	591 758
Skatteskulder		10 316	7 200
Övriga kortfristiga skulder		753 056	998 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	596 794	607 511
Summa Kortfristiga skulder		17 619 384	2 205 075

Summa Skulder

25 619 384 26 205 075

Summa Eget kapital och skulder

33 789 618 34 097 954



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	357 509	-556 017
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	634 965	624 418
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	634 965	624 418
Erhållen ränta	130 246	17 255
Erlagd ränta	-180 600	-210 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	942 120	-124 744
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	136 656	-204 145
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-615 492	288 272
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-478 836	84 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	463 284	-40 617
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	159 412	-1 913 190
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	159 412	-1 913 190
Årets kassaflöde	622 696	-1 953 806
Likvida medel vid årets början	6 017 777	7 971 583
Likvida medel vid årets slut	6 640 473	6 017 777



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	10-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	50 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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.

Beskattnings

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Övriga kommentarer

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 210 848	4 010 256
	Årsavgifter vatten och el	316 966	0
	Årsavgift tv/bredband	49 704	0
	Hyror lokaler	449 376	420 081
	Hyror garage och parkeringsplatser	276 799	265 688
	Hyror förbrukningsbaserad	5 116	316 698
	Övriga primära intäkter	31 336	25 457
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 340 145	5 038 180
	<i>Hyresbortfall</i>		
	Hyresbortfall	-13 465	-39 485
	Avsatt till inre fond	0	-119 001
	<i>Summa Hyresbortfall</i>	-13 465	-158 486
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 326 680	4 879 694
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-722 884	-1 047 775
	Snö och halk-bekämpning	-28 890	-61 195
	Reparationer	-275 848	-603 716
	Planerat underhåll	-242 500	-604 113
	Försäkringsskador	-192 245	-168 418
	El	-475 581	-385 029
	Uppvärmning	-790 187	-708 676
	Vatten	-195 898	-179 912
	Sophämtning	-202 315	-173 868
	Fastighetsförsäkring	-116 770	-96 300
	Kabel-TV och bredband	-124 754	-51 131
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-145 990	-142 909
	Förvaltningsavtalskostnader	-492 387	-407 696
	Övriga driftkostnader	-4 766	-46 560
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 011 015	-4 677 297

Not 4	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-105 000	-106 557
	Revisionsarvode	-5 000	0
	Övriga arvoden	-12 200	-9 000
	Sociala avgifter	-38 395	-36 308
	Övriga personalkostnader	0	-7 202
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-160 595	-159 067
Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 694 900	23 694 900
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 257 600	10 257 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 813 373	334 911
	Årets investeringar	55 626	1 478 462
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	35 821 499	35 765 873
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 429 144	-7 808 638
	Årets avskrivningar	-621 618	-620 506
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 050 762	-8 429 144
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 770 737	27 336 729
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 400 000	48 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 211 000	2 211 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 600 000	37 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	88 211 000	88 211 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	24 000 000	24 000 000

Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	846 027	846 027
Årets investeringar	200 202	0
Årets försäljning/utrangering	0	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	1 046 229	846 027

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-846 027	-842 115
Årets avskrivningar	-13 347	-3 912
Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
Summa Ackumulerade avskrivningar	-859 374	-846 027
Utgående redovisat värde	186 855	0

Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 499 577	2 004 419
Skattekonto	41 592	121 947
Summa Övriga fordringar	2 541 169	2 126 366

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	88 077	76 510
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 376	30 598
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 453	107 108

Not 9	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
-------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB 2	0,79%	2026-03-01	8 000 000	0
Stadshypotek AB 2	0,92%	2025-03-30	16 000 000	0
			24 000 000	0

Långfristig del	8 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	16 000 000
Kortfristig del	16 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,88%
Finns swap-avtal	Nej

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	417 355	389 530
	Upplupna räntekostnader	29 800	0
	Övriga upplupna kostnader	149 639	217 981
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	596 794	607 511

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 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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA 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. Risker 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Petra Gren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Annehill i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA THOURSIE HENRIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 16:56:17



GUNNEL MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:29:04



MICHELLE KHALLAFI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 16:48:37



GÖRAN EKSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 11:35:29



ERIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 17:11:05



MIKAEL HJÖRNHEDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 06:40:40



PETRA GREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 10:39:55



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:18:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Annehill i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETRA GREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 10:41:44



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:18:12



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. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.