



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 226 kr/kvm	 Investeringsbehov 397 kr/kvm	 Skuldsättning 1 381 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 223 kr/kvm	 Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på hbsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 831 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Annelund i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL  Sparande 226 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsförtärlig underhåll per kvm total yta (botta + lokalyta).	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.
---	---	--	--

Styrelsens kommentar

Det är flera faktorer som påverkar föreningens sparande (se ovan). För att behålla samma riktvärde bör säkerställas att årsavgifterna täcker långsiktigt framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

NYCKELTAL  Investeringsbehov 397 kr/kvm	DEFINITION Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (botta + lokalyta).	VARFÖR? För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom slämlar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	RIKTVÄRDEN/SKALA Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.
--	--	--	---

Styrelsens kommentar

Investeringsbehovet är 397 kr/kvm enligt vår underhållsplan. Under 2025 kommer styrelsen att uppdatera investering och underhållsplanen och kostnaden för investeringsbehovet kommer att revideras.

NYCKELTAL  Skuldsättning 1 381 kr/kvm	DEFINITION Totala räntebärande skulder per kvm total yta (botta + lokalyta).	VARFÖR? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	RIKTVÄRDEN/SKALA Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.
--	--	--	---

Styrelsens kommentar

Belåningsgraden blev högre under 2024 på grund av nya lån för finansiering av pågående retningsarbete men den är fortfarande relativt låg i jämförelse med andra föreningar. För att minska belåningsgraden bör säkerställas att årsavgifterna i framtiden täcker de nödvändiga amorteringar.

NYCKELTAL  Räntekänslighet 2 %	DEFINITION 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	VARFÖR? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höga räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	RIKTVÄRDEN/SKALA Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.
---	---	---	---

Styrelsens kommentar

För att minska räntekänslighet bör säkerställas att sparande ökar samt en kontinuerligt och långsiktigt underhållsarbete utförs.

NYCKELTAL  Energikostnad 233 kr/kvm	DEFINITION Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (botta + lokalyta).	VARFÖR? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	RIKTVÄRDEN/SKALA Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.
--	---	---	--

Styrelsens kommentar

Energisparande åtgärder måste implementeras i en nära framtid för att nå riktmärket på 200 kr/kvm eller lägre.

NYCKELTAL  Tomträtt Nej	DEFINITION Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	VARFÖR? Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA Ja eller nej.
--	--	--	--

Styrelsens kommentar

Nej

NYCKELTAL  Årsavgift 831 kr/kvm	DEFINITION Totala årsavgifter per kvm total botta (Bostadsrättsytan).	VARFÖR? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	RIKTVÄRDEN/SKALA Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
--	---	--	--

Styrelsens kommentar

Framtida investeringsbehov (underhåll), minskad belåningsgrad och kostnadsökningar (inflation) är avgörande om hur stora höjningar behövs i en nära framtid.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Annelund i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA.org.nr. 714800-0602 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sollentuna kommun:

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättsstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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

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

löpande och planerat), räntor och amorteringar samt avvara medel till framtida underhåll på fastigheten. Underhållet har finansierats på två olika sätt:

- Föreningen har tagit nya lån i samband med att vissa stora underhåll utförts och lånen amorterats kontinuerligt.
- Genom att föreningen har gjort avsättningar till underhåll.

Detta har lett till att vi har en låg skuldsättning med låga räntekostnader. En bostadsrättsförening med höga lån är utsatt för vad som kallas räntekänslighet. Räntekänslighet, anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med en procent. Föreningen har totalt åtta lån på totalt 6 967 000,00 med bunden ränta. I detta ingår även lån på för första och andra etappen av reliningen. Belåningen kommer att bli relativt låg även när vi är färdiga med reliningen.

Föreningens driftskostnader består till stora delar av kostnader från SEOM kommunens energi och miljöbolag, kostnader som är svåra att påverka (fjärrvärme, el, vatten, avlopp och sopor). Tack vare tidigare investeringar har vi minskat vår energiförbrukning och föreningens energiförbrukning bedöms i linjen med de gällande riktlinjer som Boverket tagit fram.

Planeringen för det stora arbetet med reliningen (rörreparation) startades under 2023. För att minska störningar och inte medföra olägenheter under längre period delades arbetet i tre etapper. Etapp 1 och 2 blev klara under 2024. Förberedande grävningar inför etapp 3 utfördes under oktober och själva etapp 3 påbörjas i april 2025 och hela arbetet planeras vara klart till midsommar 2025.

På föreningsstämman i april 2024 beslutades att anta 2023 års normalstadgar för HSB Annelund HSB-bostadsrättsförening

Ny lag träder i kraft 2022 om kontroll av fastighetens **elanläggningar**. En total kontroll av elanläggningar har utförts och identifierade brister kommer att åtgärdas senast under våren 2025.

Ny lag för **avfallshantering** träder i kraft 2027. Senast den 1 januari 2027 ska alla hushåll i Sverige enligt lag ha fastighetsnära insamling i separata fraktioner av pappersförpackningar, plastförpackningar, färgat respektive färgat glas och metallförpackningar. Styrelsen har anpassat miljörummet (Allévägen 6) inför 2027 och numera finns det separata kärl för olika avfall. En utvärdering om hur sorteringen fungerar ska göras inför 2027 års budget.

Sedan 1991 finns ett krav att fastighetsägare, däribland bostadsrättsföreningar, regelbundet ska utföra en så kallad obligatorisk **ventilationskontroll** (OVK). OVK utfördes under november och brister som upptäcktes under kontrollen har åtgärdats och rapporten skickats till kommunen.

Brandsäkerhetsarbetet har fortsatt under 2024 med tömning av vindar, byte av brandvarmare och brandsläckare.

Under september gjordes arbete med att få bredare parkeringsplatser på ena sidan av carporten. Parkeringsregler och Regler för ett trivsamt grannskap har uppdaterats och finns tillgängliga i MittHSB.

Föreningen har uppdaterat avtalet om nyttjanderätt avseende inredda vindsutrymmen i föreningen. Avtalet har tagits fram av HSB Stockholms jurister och uppdaterats efter mötet med medlemmarna i vintras.

Under 2024 har styrelsen anordnat olika aktiviteter, bland annat:

- Informationskväll med HSB:s jurist om nyttjanderättsavtal avseende inredning av vindsutrymmen där medlemmarna haft möjlighet att ställa frågor
- Informationsmöte om reliningen
- Trädgårdsdagar
- Målning av parkeringsplatserna

Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är det ingen som avgår

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar. Varav 3 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 15 % från januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Investering och underhållsplanen bedöms som inte aktuellt och en ny plan ska tas fram under 2025 enligt styrelsebeslut.

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

Senaste stadgenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-23.

Styrelsens kommentarer

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

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

Föreningen svarar för fastighetens underhåll och betalar de kostnader som uppstår. Medlemmen betalar en årsavgift till förening fördelad på 12 månader för att täcka kostnader för löpande drift (värme, snöröjning, med mera), underhåll (både

Årsavgiften. Styrelsen beslutade att årsavgiften för 2025 höjdes med 3 procent

Parkeringshyran. Styrelsen har också beslutat att månadshyran för 2025 höjdes med 3 procent.

Sedan 2004 har följande större åtgärder genomförts

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

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Föreningens fastighet har behov av underhållsåtgärder på grund av ålder och försiltning (till ex utomhus spill- och dagvattenledningar). Finansiering av dessa åtgärder görs med nya lån.

Årtal	Åtgärd
2025	Relining av dag och spillvattenledningar, Allév 10-12

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	226	111	98	116	174
Skuldsättning, kr/kvm	1 381	618	384	400	416
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 443	646	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	233	204	210	205	178
Årsavgifter, kr/kvm	831	724	700	700	687
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	885	781	766	755	743
Nettoomsättning, tkr	4 455	3 898	3 786	3 732	3 673
Resultat efter finansiella poster, tkr	705	141	-85	-552	210
Soliditet, %	53	65	74	74	76

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. . I **totalyta är inte garageyta i med i beräkning**.

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 (botta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (botta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet..
Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2026 har inte beräknats, därav 0.

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 (botta och lokalyta).**Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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.**Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 455 136	3 897 764
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 478	43 290
Summa Rörelseintäkter		4 466 614	3 941 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 899 156	-2 973 779
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 619	-254 145
Personalkostnader	Not 6	-178 186	-138 164
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-373 571	-415 256
Summa Rörelsekostnader		-3 655 532	-3 781 343
Rörelseresultat		811 082	159 711
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	68 485	18 903
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-174 087	-37 382
Summa Finansiella poster		-105 602	-18 479
Resultat efter finansiella poster		705 479	141 232
Resultat före skatt		705 479	141 232
Årets resultat		705 479	141 232

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (botta och lokalyta).
Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	751 375	0	0	751 375
Underhållsfond, kr	3 747 568	198 500	139 761	4 085 629
S:a bundet eget kapital, kr	4 498 943	198 500	139 761	4 837 204
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 669 931	-57 268	-139 761	3 472 903
Årets resultat, kr	141 232	-141 232	705 479	705 479
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 811 163	-198 500	565 718	4 178 382
S:a eget kapital, kr	8 310 106	0	705 479	9 015 586

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 239 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråktagande av underhållsfonden

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 612 664
Årets resultat, kr	705 479
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 239
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 178 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	4 178 382

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

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	8 475 224	8 848 795
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	6 446 551	1 128 140
Summa Materiella anläggningstillgångar		14 921 775	9 976 935
Summa Anläggningstillgångar		14 921 775	9 976 935
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 911	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	559 860	1 277 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	186 699	732 076
Summa Kortfristiga fordringar		748 470	2 009 536
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 050 000	850 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 050 000	850 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	295 472	42 328
Summa Kassa och bank		295 472	42 328
Summa Omsättningstillgångar		2 093 942	2 901 864
Summa Tillgångar		17 015 717	12 878 799

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		751 375	751 375
Fond för yttre underhåll		4 085 829	3 747 568
Summa Bundet eget kapital		4 837 204	4 498 943
Frött eget kapital			
Balanserat resultat		3 472 903	3 669 931
Årets resultat		705 479	141 232
Summa Frött eget kapital		4 178 382	3 811 163
Summa Eget kapital		9 015 586	8 310 106
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 255 000	2 268 000
Summa Långfristiga skulder		5 255 000	2 268 000
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 712 000	852 000
Leverantörsskulder		103 222	813 147
Skatteskulder		64 947	88 138
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	23 935	20 298
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	841 027	527 109
Summa Kortfristiga skulder		2 745 131	2 300 692
Summa Skulder		8 000 131	4 568 692
Summa Eget kapital och skulder		17 015 717	12 878 798

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNA 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNA 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsförenings 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 upplagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år,

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Transaktion 052221155753905168



Signerat DL, AV, GN, DG, MT, PR, LL, SL

2024

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Annelund i Sollentuna
714800-0602

12 (16)

Not 2

Nettomsättning

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Bruttomsättning

Ansavgifter bostäder

Ansavgifter bostäder andelsfördelad

Ansavgifter bostäder informationsöverföring

Hyror lokaler

Hyror garage och parkeringsplatser

Hyror förbrukningsbaserad

Hyror informationsöverföring

Hyror övrigt

Övriga primära intäkter

Summa Bruttomsättning

Avgifts bortfall

Hyras bortfall

Summa

Summa Nettomsättning

3 948 216

3 433 068

0

175 212

235 658

9 067

60 984

0

47 481

3 961 470

-63 706

0

-63 706

3 897 764

Not 3

Övriga rörelseintäkter

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

Summa Övriga rörelseintäkter

11 478

43 290

11 478

43 290

Not 4

Driftskostnader

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Driftskostnader

Fastighetskötsel, lokalvård och samfälligheter

Snö och halkbekämpning

Reparationer

Planerat underhåll

Försäkringskostnader

El

Uppvärmning

Vatten

Sophämtning

Fastighetsförsäkring

Kabel-TV och bredband

Fastighetskatt och fastighetsavgift

Förvaltningsavtalskostnader

Övriga driftkostnader

Summa Driftskostnader

-94 966

-159 184

-213 262

-443 702

-1 500

-88 083

-102 410

-739 281

-189 272

-111 020

-99 737

-70 627

-600 414

-166 987

-8 300

-2 973 770

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	811 082	159 711
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	373 571	415 256
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	373 571	415 256
Erhållen ränta	65 817	18 903
Erfägd ränta	-155 849	-28 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 094 620	565 868
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	555 843	-554 693
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-433 799	439 451
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	122 044	-115 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 216 664	450 626
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 318 412	-1 149 515
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 318 412	-1 149 515
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+)/minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 847 000	1 220 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 847 000	1 220 000
Årets kassaflöde	-254 748	521 111
Likvida medel vid årets början	2 118 192	1 597 082
Likvida medel vid årets slut	1 863 445	2 118 192

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat		3 948 216	3 433 068
Årsavgifter bostäder informationsöverföring		60 984	0
Hyror lokaler		186 624	175 212
Hyror garage och parkeringsplatser		262 887	235 658
Hyror förbrukningsbaserad		6 345	9 067
Hyror informationsöverföring		0	60 984
Hyror övrigt		12 501	0
Övriga primära intäkter		51 566	47 481
Summa Bruttoomsättning		4 529 123	3 961 470
Avgiftsbortfall		0	-63 706
Hyresbortfall		-73 987	0
Summa		-73 987	-63 706
Summa Nettoomsättning		4 455 136	3 897 764
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
<i>Övriga rörelseintäkter</i>			
Övriga sekundära intäkter		11 478	43 290
Summa Övriga rörelseintäkter		11 478	43 290
Not 4 Driftskostnader			
<i>Driftskostnader</i>			
Fastighetsskötself, lokalvärd och samfälligheter		-94 966	-159 184
Snö och halk-bekämpning		-199 100	-213 262
Reparationer		-214 251	-443 702
Planerat underhåll		-60 239	-1 500
Försäkringskostnader		-10 271	-68 083
El		-90 379	-102 410
Uppvärmning		-813 053	-739 281
Vatten		-271 686	-189 272
Sophämtning		-159 967	-111 020
Fastighetsförsäkring		-110 934	-99 737
Kabel-TV och bredband		-74 849	-70 627
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-611 166	-600 414
Förvaltningsavtalskostnader		-175 293	-166 987
Övriga driftkostnader		-13 000	-8 300
Summa Driftskostnader		-2 899 156	-2 973 779

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuköp	-56 534	-19 887
	Administrationskostnader	-31 785	-45 904
	Extern revision	-13 000	-12 500
	Konsultkostnader	-17 188	-38 438
	Medlemsavgifter	-26 820	-25 160
	Föreningsverksamhet	-21 153	-17 296
	Övriga förvaltningskostnader	-38 140	-94 961
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-204 619	-254 145
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-126 060	-106 261
	Revisionsarvode	-12 384	-8 210
	Övriga arvoden	-9 741	-7 245
	Sociala avgifter	-30 000	-16 448
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-178 185	-138 164
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	11 450	333
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	57 034	18 570
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	68 485	18 903
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-173 787	-37 082
	Övriga Räntekostnader	-300	-300
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-174 087	-37 382

Transaktion 09222115557539059168



Signerat DL, AY, GN, DG, MT, PR, LL, SL

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31		
	Övriga kortfristiga placeringar				
	SBAB placeringar	1 050 000	850 000		
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 050 000	850 000		
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	Kassa och bank				
	SBAB	292 618	39 174		
	Handelsbanken 1	2 293	2 593		
	Handelsbanken 2	561	561		
	Summa Kassa och bank	295 472	42 328		
Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	2,7%	2026-12-01	1 000 000	0
	Stadshypotek AB	3,92%	2026-04-30	1 000 000	0
	Stadshypotek AB	4,14%	2025-04-30	1 000 000	0
	Stadshypotek AB	4,23%	2026-10-30	1 207 000	52 000
	Stadshypotek AB	3,19%	2025-03-03	440 000	80 000
	Stadshypotek AB	3,11%	2028-12-30	300 000	0
	Stadshypotek AB	1,03%	2028-12-01	800 000	0
	Stadshypotek AB	1,13%	2025-06-01	220 000	0
	Stadshypotek AB	2,8%	2027-12-01	1 000 000	0
			6 967 000	132 000	
	Långfristig del		5 255 000		
	Nästa års amortering av långfristig skuld		52 000		
	Lån som ska konverteras inom ett år		1 690 000		
	Kortfristig del		1 712 000		
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		132 000		
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		528 000		
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0		
	Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,17%		
	Finns swap-avtal		Nej		
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	Övriga skulder				
	Momsskuld	3 947	2 605		
	Inre fond	16 496	16 496		
	Övriga kortfristiga skulder	3 492	1 197		
	Summa Övriga skulder	23 935	20 298		

Transaktion 09222115557539059168



Signerat DL, AY, GN, DG, MT, PR, LL, SL

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 089 680	15 851 292
	Ingående anskaffningsvärde mark	350 000	350 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	219 660	219 660
	Årets investeringar	0	1 238 388
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	17 659 340	17 659 340
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 810 545	-8 395 289
	Årets avskrivningar	-373 571	-415 256
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-9 184 116	-8 810 545
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 475 224	8 848 795
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 152 000	43 152 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	63 654 000	63 654 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	106 806 000	106 806 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 087 000	5 674 000
	Varav i eget förvar	-750 000	-750 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 337 000	4 924 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 128 140	1 217 013
	Årets investeringar	5 318 412	1 149 516
	Omklassificering till byggnad	0	-1 238 389
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	6 446 551	1 128 140
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	517 973	1 225 864
	Övriga fordringar	41 887	51 595
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	559 860	1 277 459
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 668	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	184 031	732 076
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	186 699	732 076

Transaktion 09222115557539059168



Signerat DL, AY, GN, DG, MT, PR, LL, SL

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	394 111	356 441
	Upplupna räntekostnader	29 406	11 168
	Övriga upplupna kostnader	417 510	159 500
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	841 027	527 109

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.

Transaktion 09222115557539059168



Signerat DL, AY, GN, DG, MT, PR, LL, SL

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Annelund i Sollentuna för räkenskapsåret 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevison AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 i helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller missgiss, 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 missgiss 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 missgiss, utformer och utför granskningssåtgärder 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 missgiss, eftersom oegentligheter kan innefatta ogerade i maskotti, 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 granskningssåtgärder som är förenliga med risken till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och om tillämpningen i styrelsens uppgifter 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 fösta 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

Transaktion 0922211505/539345931 Signerat L.L. SL

kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten. Årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om 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 förvalning för HSB Bostadsrättsförening Annelund i Sollentuna 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förordna 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:

- förelägg någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan förändra ersättningskyldigheten 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 förändra 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 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningssåtgärder som utförs baseras på revision 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 avgör och övertäddelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder, och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevison AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Larsson
Av föreningen vald revisor

Transaktion 0922211505/539345931 Signerat L.L. SL

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Annelund i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DIEGO LEMA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 09:41:04



ANDREI YESLIKAU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 11:33:54



GÖSTA NIELSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 10:34:27



DIARI GHAFOURI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 15:46:44



MARCUS THORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 09:50:22



PER RUDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 14:54:55



LINDA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 19:50:56



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 10:52:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Annelund i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINDA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 09:23:17



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 10:51:39



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagens skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notföreteckning. Av notföreteckningen 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 åtgärdförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppgift 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 föreningsstämmans om har 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 kassaflödespåverkan 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 anskaffningstidpunkt 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, upplätesavgifter och fond för yttre underhåll samt frit 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 återbetalningsbindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTRE 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 omfördel mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omfördel 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 förhållanden normala om ett bostadsrättshavare, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar när 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.

SLUTTIGEN

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 lördagsprognoser för att kunna svara på oväntade är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.