

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd

Org.nr: 769605-3961

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF ANNEBERG I DANDERYD

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Solvärmen 1 i Danderyds kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	50	5 439

Föreningens fastighet är byggd 2001 (Värde år).

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll och projekt

Fokus för vårt planerade underhåll har varit att på ett effektivt sätt som möjligt hålla en balans mellan insatser och kostnader. Vi har bytt cirkulationspump hösten 2021 vår huvudcentral. För behålla vår goda ventilation har varje medlem fått nya FTX-filter för byte inne i varje lägenhet.

Postboxar

Postnord har ett krav på att vårt område ska ställa om till att utdelning av brev ska ske till postboxar. Utdelning till boxarna kommer starta innan sommaren 2022.

Planering för investering i ett uppgraderat värme- och energisystem

Under året har vi tillsammans med Geosigma gjort en mark- och miljöanalys plus riskanalys på begäran av Danderyds kommun. Vi har en dialog med Danderyds kommun för att lösa borrhettstillståndet för bergvärme. Projektet är högprioriterat, vi har haft ingående samtal med fler intressenter för att ta fram underlag för beslut om möjliga vägval samt kostnadsberäkningar. Vi vill uppnå en bra och stabil energilösning. Med målet att bibehålla och utveckla områdets miljöprofil.

Ansökan om en detaljplaneförändring av området

Under 2020 har styrelsen undersökt möjligheterna att ansöka om detaljplaneändring för att möjliggöra nybyggnation av bostadsrätter på delar av föreningens obebyggda mark. I arbetet har föreningens driftgrupp deltagit samt byggkonsult och arkitekt anlåtts. Den 25 oktober 2020 hölls en extra föreningsstämma som bl.a. beslutade att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta en plan i syfte att möjliggöra framtida nybyggnation av bostadsrätter på föreningens mark samt snarast ansöka om detaljplaneändring.

Ansökan om detaljplaneändring har under 2021 lämnats till Danderyds kommun. Byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 9 juni 2021. Beslutet om ändrad detaljplan väntas i slutet av 2022. Blir den nya detaljplanen godkänd får föreningen ta ställning till om och i så fall hur byggnation ska genomföras. Styrelsen jobbar under 2022 vidare med att utreda olika former för genomförande och finansiering.

Den 31 januari 2022 hölls en extra föreningsstämma där medlemmarna informerades om projekten nytt värme- och energisystem och detaljplaneprojektet. Den 16 mars 2022 hölls ytterligare en extra föreningsstämma där det beslutades att föreningen inte har några synpunkter på det planförslag som Danderyds kommun skickat på samråd den 22 februari 2022.

Egna arbetsgrupper

Engagemanget i våra arbetsgrupper är värdefullt för utvecklingen av vårt område. Både utifrån ett ekonomiskt- och trivselperspektiv.

- Driftgruppen arbetar med dagliga driften, utveckling av nytt energisystem och utveckling av vår mark.
- Trädgårdsgruppen genomförde 2 städdagar, där många medlemmar var med och jobbade.
- Lekplatsgruppen – planerat och utvecklat områdets lekplats.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 30 maj 2021. Vid stämman deltog 43 medlemmar varav 36 var röstberättigade. Den 25 oktober hölls en extra stämma för ansökan om detaljplaneändring.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Susanne Jacobsson	Ledamot, Ordförande
Dan Eliasson	Ledamot
Victor Freye	Ledamot
Astrid Jonsson Elfving	Ledamot, Ekonomi
Jörgen Karlsson	Ledamot, Sekreterare
Jonas Malmberg	Ledamot
Karl Håkan Wall	Ledamot, Vice Ordförande
Elin Redner Biving	HSB-ledamot
Mikael Kampner	Suppleant
Hans Billing	Suppleant
Henrik Englund	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Victor Freye, Jörgen Karlsson, Hans Billing och Henrik Englund.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Susanne Jacobsson, Astrid Jonsson Elfving och Karl Håkan Wall. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Yasue Mizukami	Föreningsvald ordinarie
Gisela Kjellberg	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Julian Akehurst, Birgit Almqvist och Jörgen Elfving.

Underhållsplan och förvaltningsrapporter

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll används för den löpande verksamheten. Fortsatt översyn har gjorts på enheter i underhållsplanen med hänsyn till att föreningen planerar att ersätta delar av värmesystemet. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen. Förvaltningsrapporter samlar aktuella händelser under året.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 79 (80) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 6 (9) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt**Nyckeltal**

	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift, kr/kvm	654	654	654	670	630
Totala Intäkter kr/kvm	700	703	701	710	679
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	266	182	162	272	266
Belåning, kr/kvm	6 922	6 922	6 922	6 922	7 291
Räntekänslighet	11%	11%	11%	10%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	520	465	473	373	341
Energikostnader kr/kvm	58	50	49	48	44

Förklaring Nyckeltal**Årsavgifter**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits varje år (driftteknik, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott som föreningen har per kvadratmeter boarea och lokal area varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme. Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent som bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokal area för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader. För bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 804	3 823	3810	3 859	3 691
Resultat efter finansiella poster	-595	-709	-646	431	477
Soliditet	69%	69%	70%	70%	69%

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycketlikvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		3 804 422
Rörelsekostnader	-	4 132 076
Finansiella poster	-	267 445
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-595 099
Planerat underhåll	+	240 372
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 801 533
Årets sparande		1 446 806
Årets sparande per kvm total yta		266

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 829 502	8 172 500	6 178 444	-2 631 789	-708 599
Reservering till fond 2021			667 000	-667 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-240 372	240 372	
Balanserat i ny räkning				-708 599	708 599
Årets resultat					-595 099
Belopp vid årets slut	75 829 502	8 172 500	6 605 072	-3 767 016	-595 099

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-3 340 388
Årets resultat	-595 099
Reservering till underhållsfond	-667 000
Ianspråktagande av underhållsfond	240 372
Summa till stämmans förfogande	-4 362 115

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 362 115
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 804 422	3 823 181
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 828 855	-2 016 309
Övriga externa kostnader	Not 3	-72 275	-305 918
Planerat underhåll		-240 372	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-189 041	-206 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 801 533	-1 697 920
Summa rörelsekostnader		-4 132 076	-4 227 099
Rörelseresultat		-327 654	-403 918
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 154	10 893
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-278 599	-315 575
Summa finansiella poster		-267 445	-304 682
Årets resultat		-595 099	-708 599

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	120 248 126	122 049 659
Pågående nyanläggningar	Not 8	567 016	0
		<u>120 815 142</u>	<u>122 049 659</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>120 815 642</u>	<u>122 050 159</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 196	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 365 179	1 192 322
Placeringskonto HSB Stockholm		0	20
Övriga fordringar	Not 10	275	306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	142 214	160 526
		<u>1 508 865</u>	<u>1 353 174</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 400 000	1 700 000
Kassa och bank	Not 13	6 263	6 263
Summa omsättningstillgångar		<u>3 915 128</u>	<u>3 059 437</u>
Summa tillgångar		<u>124 730 770</u>	<u>125 109 596</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	75 829 502	75 829 502
Upplåtelseavgifter	8 172 500	8 172 500
Yttre underhållsfond	6 605 072	6 178 444
	<u>90 607 074</u>	<u>90 180 446</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 767 016	-2 631 789
Årets resultat	-595 099	-708 599
	<u>-4 362 115</u>	<u>-3 340 388</u>
Summa eget kapital	<u>86 244 959</u>	<u>86 840 058</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>37 650 780</u>	<u>37 650 780</u>
	37 650 780	37 650 780
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	106 972	96 554
Skatteskulder	32 345	32 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>695 714</u>	<u>489 859</u>
	835 031	618 758
Summa skulder	38 485 811	38 269 538
Summa eget kapital och skulder	<u>124 730 770</u>	<u>125 109 596</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-595 099	-708 599
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 801 533	1 697 920
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 206 434	989 321
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 147	-10 109
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	216 273	-58 669
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 439 854	920 543
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-567 016	-1 695 488
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-567 016	-1 695 488
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	872 838	-774 945
Likvida medel vid årets början	2 898 605	3 673 550
Likvida medel vid årets slut	3 771 443	2 898 605

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,67 % av anskaffningsvärdet. Markanläggningar skrivs av med 5%.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 524 kronor per hus.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 552 756	3 552 756
Hyror	18 000	18 000
Bredband	115 800	115 800
Övriga intäkter	117 866	136 625
Bruttoomsättning	3 804 422	3 823 181
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	196 198	159 187
Reparationer	255 720	498 762
El	98 056	67 438
Vatten	216 650	203 644
Sophämtning	105 117	97 017
Fastighetsförsäkring	125 808	116 836
Kabel-TV och bredband	194 003	213 009
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	417 450	426 200
Förvaltningsarvoden	208 268	208 268
Övriga driftkostnader	11 586	25 948
	1 828 855	2 016 309
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	8 820	8 445
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 766	6 966
Administrationskostnader	20 189	29 225
Extern revision	10 000	9 750
Konsultkostnader	0	238 032
Medlemsavgifter	13 500	13 500
	72 275	305 918
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	59 061	47 300
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	92 600	117 000
Sociala avgifter	32 380	37 652
	189 041	206 952
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	538	568
Ränteintäkter skattekonto	17	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 443	10 084
Övriga ränteintäkter	156	242
	11 154	10 893
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	277 841	315 064
Övriga räntekostnader	758	511
	278 599	315 575

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	105 515 359	103 819 871
Anskaffningsvärde mark	28 317 000	28 317 000
Årets investeringar	0	1 695 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 832 359	133 832 359
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 782 700	-10 084 780
Årets avskrivningar	-1 801 533	-1 697 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 584 233	-11 782 700
Utgående bokfört värde	120 248 126	122 049 659
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 070 000	63 317 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	90 876 000	73 102 000
Summa taxeringsvärde	165 946 000	136 419 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	567 016	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	567 016	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	275	306
	275	306
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	140 855	159 988
Upplupna intäkter	1 359	538
	142 214	160 526
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 900 000	1 700 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	500 000	0
	2 400 000	1 700 000

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Kassa och bank

Nordea	6 263	6 263
	6 263	6 263

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788944825	0,98%	2023-12-20	8 550 000	0
Nordea	39798237803	0,61%	2024-10-16	10 100 000	0
Nordea	39798237811	0,61%	2024-10-16	7 210 780	0
Swedbank	2852088471	0,75%	2023-10-25	11 790 000	0
				37 650 780	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 37 650 780

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 37 650 780

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 49 064 000 49 064 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	38 327	38 327
Förutbetalda hyror och avgifter	295 952	307 991
Övriga upplupna kostnader	361 435	143 541
	695 714	489 859

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Dan Eliasson

Astrid Jonsson Elfving

Elin Redner Biving

Hans-Göran Bert Billing

Jonas Malmberg

Karl-Håkan Wall

Mikael Kampner

Susanne Jacobsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Yasue Seppälä
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Anneberg i Danderyd, org.nr. 769605-3961

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anneberg i Danderyd för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 Brf Anneberg i Danderyd för räkenskapsåret 2021 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yasue Mizukami
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE JACOBSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 17:11:19



ASTRID JONSSON ELFVING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 08:05:32



DAN ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 19:15:23



JONAS MALMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 11:05:53



ELIN REDNER BIVING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 10:22:45



KARL-HÅKAN WALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 11:03:11



HANS-GÖRAN BERT BILLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 19:02:26



MIKAEL KAMPNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-16 kl. 21:18:54



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 16:37:51



YASUE SEPPÄLÄ

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 20:29:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 16:37:59



YASUE SEPPÄLÄ

Revisor

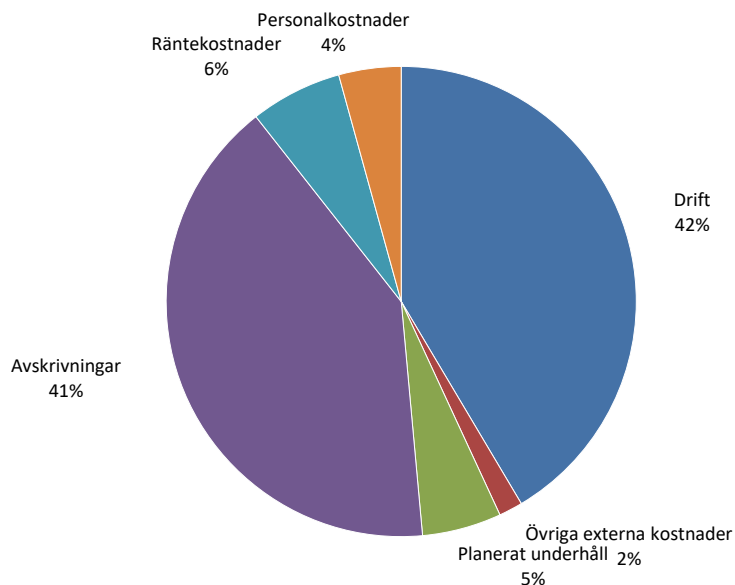
E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 11:40:07





HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

