

Årsredovisning för

HSB Brf Annelund i Sollentuna

714800-0602

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Annelund i Sollentuna, 714800-0602, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Annelund är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller en s k *äkte bostadsrättsförening*. Det innebär att det totala bruksvärdet av *bostadsrätterna* (inklusive nödvändiga gemensamma ytor) utgör 60 % eller mer av det totala bruksvärdet.

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Riddaren 1 och Riddaren 2 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1962.

Fastigheternas areal uppgår till 18 944 m². Fastigheternas totala taxeringsvärde är **90 780 tkr** varav byggnadsvärdet är **36 420 tkr** och markvärdet **54 360 tkr**.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	66	4 751
Lokaler (ink förråd)	3	201
Carport	27	
Bilplatser	53	
	149	4 952

Förvaltning

Föreningens fastighetsförvaltning har skötts av:

- Envix Förvaltning o Byggservice AB (Teknisk Förvaltning)
- HSB Norra Stor-Stockholm som ansvarat för administrativ och ekonomisk förvaltning.

qp,

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Diego Lema	Ordförande / Ekonomiansvarig / Fastighetsansvarig / Brandskyddsansvarig / Avtalsansvarig / Parkeringsansvarig
Anders Jonsson	Vice ordförande / Webansvarig
Carl Kajnäs	Ekonomiansvarig / Fastighetsansvarig / Brandskyddsansvarig
Patric Moe	Sekreterare suppleant / Avtalsansvarig / Parkeringsansvarig
Solveig Seuffert	Studieorganisatör
Ulla Falk	Sekreterare
Per Rudin	HSB-ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Jonsson, Solveig Seuffert och Ulla Falk.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Diego Lema, Carl Kajnäs, Ulla Falk och Patric Moe, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 85 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Gunnel Borger Johansson med Lisa Wendelius Choate som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Christian Strömsten, Oskar Nilsson och Åsa Arozenius med Christian Strömsten som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Diego Lema	Ordinarie
Anders Jonsson	Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 567	3 552	3 268	3 530	3 595
Årets resultat, tkr	-109	583	331	474	762
Fond för yttre underhåll, tkr	4 687	4 473	4 134	4 031	3 684
Belåning, kr/kvm totalyta	424	577	610	610	610
Räntekänslighet	0,6	1	1,0	0,9	0,9
Soliditet, %	73	72	69	68	67
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	687	687	687	687	687
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta	130	225	174	229	237

- Nettoomsättning. Summan av bostädernas årsavgift plus övriga inkomster.
- Årets resultat. Resultat kan skifta beroende på vilket underhåll som kostnadsfört det innevarande räkenskapsåret.
- Fond för yttre underhåll är enbart en bokföringspost och speglar ej föreningens avsättning till framtida underhåll.
- Belåning: Summan av alla lån delad på bostadsytan.
- Räntekänslighet - anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.
- Soliditeten. Nyckeltalet beskriver hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital och indirekt hur stor del som är finansierat med lån.
- Årsavgift bostäder per kvm. Summan av bostädernas årsavgift delad på bostadsytan.
- Underhålls- och investeringsutrymme. Beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	751 375	4 473 079	2 898 185	582 658
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		214 012	368 646	-582 658
Årets resultat				-108 555
	751 375	4 687 091	3 266 831	-108 555

Styrelseinformation

Det finns några nyckeltal som ger ett bra underlag om vår föreningens ekonomi: **tomträttsavgäld, årsavgiften, skuldsättning, räntekänslighet, investeringsbehov och sparande.**

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 utfört **drift och underhåll** 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 framtida 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**.

90.

Räntekänslighet. Anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

Detta ger oss medlemmarna eller potentiella medlemmar en större trygghet eftersom risken att avgiften drastisk förändras reduceras, då minskar även risken att bostadens marknadsvärde påverkas av samma anledning.

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från SEOM kommunens energibolag och kostnaden är svår att påverka. Tack vare tidigare investeringar har vi hållit våra energikostnader för de sista 3 år på en lägre nivå än åren 2010-12.

Ett riktmärke för andra bostadsrättsfastigheters energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Föreningens energiförbrukning bedöms fortfarande relativt hög i förhållande till de gällande riktlinjer som Boverket tagit fram.

Föreningens fastighet har behov av underhållsåtgärder som ska bekostas inom en snar framtid. Sparande behövs för att det ska finnas medel när större investeringar ska göras på grund av ålder och förslitning.

Därför har föreningen en **underhållsplan** som sträcker sig 20 år framåt i tiden och **avsätter fonder** till framtida underhåll. Underhållsplanen har stark reviderats under hösten-vinter 2019-20 med fokus i framförhållning, kontinuitet, kostnadsspridning, årliga åtgärder och periodisering.

Årsavgiften Styrelsen har beslutat att årsavgiften inte ska höjas till 2020. Parkeringsavgifterna har däremot höjts under 2020 enligt styrelsebeslut.

Styrelsen lämnar över till kommande styrelse att göra en egen bedömning om avgiften behövs höjas det kommande året.

Amorteringar. Föreningen har amorterat 500 tkr på lånen i mars 2019. Vi har för avsikt att amortera ca 300 tkr per år framöver om likviditetsbalansen tillåter. **Styrelsen lämnar över till kommande styrelse att göra en egen bedömning om 2020's amortering.**

Kassaflöde. Föreningens nettoomsättning, dvs. summan av årsavgifterna och hyresintäkter, uppgick till 3 566 tkr. De totala utgifter inklusive amorteringar blev 3 282, alltså kassaflödet blev 284 tkr.

Driftkostnaderna slutade på 3 314 tkr, 402 tkr högre än budgeterat.

Medlemsinformation

Styrelsen lämnar fortlöpande information om aktuella frågor och vad som händer i föreningen genom vårt informationsblad, *Husrader*, som delas ut till alla boende.

Föreningens hemsida är: hsb.se/norrastorstockholm/brf/annelund. Där kan man också läsa Husrader, tidigare årsredovisningar, stadgar, kontaktuppgifter och all övrig information rörande föreningen.

Styrelsemejl: annelundstyrelsen.rotebro@gmail.com

Aktiviteter

Föreningen har haft två städdagar den 25 maj och 19 oktober med stor uppslutning då medlemmarna efter utförda arbetsinsatser samlats till samvaro med varmkorv och kaffe. En korg med delikatesser lottades ut traditionsenligt bland de medlemmar som deltog vid städdagarna.

Föreningsmedlemmarna har på traditionellt sätt önskat varandra God Jul och ett Gott Nytt år med glögg och pepparkakor i föreningslokalen på julaftons förmiddag.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019.

På stämman deltog 46 st medlemmar, röstlängden fastställdes till 41 röstberättigade medlemmar, 4 fullmakter inräknade. På föreningsstämman gäller principen en röst per lägenhet.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 14 protokollförda sammanträden.

- En intern arbetsordning och riktlinjer för fördelning av styrelsearvoden har tagits fram och kommer kontinuerligt att uppdateras.
- Styrelsen har uppdaterat Regler för ett trivsamt grannskap med ingående information om vår förening.
- Styrelsen har uppdaterat parkeringsregler och parkeringsavtal som kommer börja gälla under 2020.
- Styrelsen planerar att ta fram under 2020 flera styrdokument bland annat: regler för andrahandsuthyrning, överlåtelseregler samt brandsäkerhetsföreskrifter.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 66 bostadslägenheter har 2 st överlåtelse skett under 2019.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har två lokaler upplåtna med hyresrätt och disponerar själv en tredje lokal.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

År	Åtgärd
2005	Byte yttre fönster till aluminiumprofil inkl. altandörrar stora lgh
2008-11	Omläggning av tegeltak
2013-14	Byte elledningar och installation av jordfelsbrytare i alla lägenheter och lokaler.
2015	Relining av spillvattenledningar under husen
2015	Förbättringsåtgärder i värmesystem
2017	Dräneringsarbeten
2017	Byte och upprustning av lekplats

Underhåll och större reparationer/åtgärder 2019

OVK. Under sommaren 2019 åtgärdades alla punkter enligt 2018's Obligatorisk Ventilations Kontroll och ett nytt godkänt protokoll lämnades in till Sollentuna Kommun.

Energideklaration. Fastigheten energibesiktades och deklARATIONEN lämnades in till Boverket under september 2019.

Lekplatsen: Årlig besiktning och åtgärder enligt gällande regler från Boverket.

Avlopp: Både dagvattenledningar (snö- och regnvatten) och spillvattenledningar (hushåll) har spolats och besiktats. En del ledningar behöver åtgärdas i de närmaste åren. Vissa delar har redan åtgärdats och förbättringar för effektivare framtida underhåll har utförts.

Alla fasader har besiktats och sprickor snabbåtgärdats. Stuprörstrattar har bytts ut mot nya

lövavskiljare. Rörelsemätningar har gjort i hus 2 och 4.

Gavlarnas dränering. Borttagning av vegetation som vuxit under huset och orsakat fasadsprickor.

Trasiga vattenutkastare byttes i 3 hus. Läckaget orsakade vissa mindre fasadskador.

Kantstenar i gångarna hus 2 och 4 höjdes så att regnvatten inte rinner mot fasaden.

På grund av obehörig trafik placerades trafikhinder vid vändplatserna i Allévägen 2 och 4.

Enligt stämmobeslut installerades gavelbelysning med rörelsevakt i Allévägen 2 och 4 samt belysning i parkering Allévägen 4.

Tak reparationer. Konstruktionsfel identifierades och åtgärdades i 2 lägenheter.

Markarbete: Marksättningar efter BRF installerat dagvattenledningar åtgärdades. Borttagning av buskar. Jordbyte inför ny plantering utanför lekplatsen.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en oförändrad årsavgift under 2020.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2020	Radonmätningar. Besiktning av samtliga radonfläktar
2020	Projektering av fjärrvärme anläggning och upprustning av alla vatten- och värmeledningar i undercentralen.
2020	Besiktning av kulvert och övriga vattenledningar i fastigheten enligt rekommendation från Energikartläggning. Beslut om långsiktiga åtgärder.
2020	Besiktning av kända svaga takkonstruktioner. Beslut om långsiktiga åtgärder
2020	Installation av 4 laddningsstationer för elbilar med 50 % delfinansiering av Naturvårdsverket
2020	Gavelmålning i hus 6. Fasadvätt p.g.a. påväxt (2 st gavlar). Målning soprummet och staket
2020	Spillvattenledningar etapp 1, år 2020. Metodval, offertförfrågan och utförande första delen för enligt 2019's besiktning
2021-23	Spillvattenledningar etapp 2. Allévägen 10-12
2021-23	Spillvattenledningar etapp 3. Allévägen 2-8. Denna etapp är den mest komplicerat och kostsamt, därför kommer att utföras senare efter utvärdering av de första etapperna. Extern underhåll av kupor.
2024-25	Besiktning och åtgärder vindskivor, takstolar, förråd, altandörrar och fönster
2024-25	Termostat & radiators ventiler. 10 års besiktning
2024-25	Ny Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK). Åtgärder enligt besiktning
2026-35	Installation av ny fjärrvärme anläggning och upprustning av alla vattenledningar i undercentralen besiktas årligen.
	Installationen kan göras tidigare om det årliga besiktning indikerar det.
2026-35	Ny Energideklaration
2026-35	Dagvattenledningar etapp 1. Allévägen 10-12.
2026-35	Spillvattenledningar etapp 2. Allévägen 2-8
2026-35	Tilläggsisolering enligt rekommendation från tidigare Energikartläggning

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	3 266 831
Årets resultat	<u>-108 554</u>
	3 158 277
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	3 158 277
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	393 273
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-176 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	3 375 550
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	4 687 091
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-217 273</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	4 469 818

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Avsättning till underhållsfond

Många förknippar ordet fond med en stor summa pengar varifrån ekonomiska medel kan hämtas för diverse ändamål. **Underhållsfonden är inte ett konto med sparade pengar.**

Det som kallas avsättning till underhållsfond är en **bokföringsteknisk transaktion**. Genom att reservera medel till den yttre fonden förs kapitalet från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Vid uttag ur fonden gäller det omvända, kapitalet förs från bundet till fritt eget i balansräkningen. Storleken på avsättning till fonden baseras på underhållsplanens årliga snittkostnad för underhåll.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 566 533	3 551 891
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 299 274	-1 963 967
Planerat underhåll	4	-393 273	-169 988
Fastighetsskatt		-589 319	-441 249
Avskrivningar	5	-361 222	-361 222
		-3 643 088	-2 936 426
Rörelseresultat		-76 555	615 465
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 045	3 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-36 045	-36 087
		-32 000	-32 807
Årets resultat		-108 555	582 658

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	8 555 580	8 905 818
Mark		350 000	350 000
Markanläggningar	9	195 864	206 847
		<u>9 101 444</u>	<u>9 462 665</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 101 444</u>	<u>9 462 665</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-	1 360
Avräkningskonto HSB		1 710 909	2 024 460
Övriga fordringar	10	19 575	19 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	164 134	163 772
		<u>1 894 618</u>	<u>2 209 167</u>
Kassa och bank	12	808 142	509 644
Summa omsättningstillgångar		<u>2 702 760</u>	<u>2 718 811</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 804 204</u>	<u>12 181 476</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		751 375	751 375
Fond för yttre underhåll		4 687 091	4 473 079
		<u>5 438 466</u>	<u>5 224 454</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		3 266 831	2 898 185
Årets resultat		-108 555	582 658
		<u>3 158 276</u>	<u>3 480 843</u>
Summa eget kapital		<u>8 596 742</u>	<u>8 705 297</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 100 000	2 600 000
		<u>2 100 000</u>	<u>2 600 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		394 705	255 341
Skatteskulder		147 734	19 768
Övriga kortfristiga skulder	14	24 521	23 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	540 502	577 511
		<u>1 107 462</u>	<u>876 179</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 804 204</u>	<u>12 181 476</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	0,83	2081
Stammar	Komponentavskrivning	2,00	2061
Ei	Komponentavskrivning	2,50	2041
Fasad	Komponentavskrivning	2,00	2061
Fönster	Komponentavskrivning	2,00	2054
Yttertak	Komponentavskrivning	2,50	2041
Ventilation	Komponentavskrivning	4,00	2036
Inre UH	Komponentavskrivning	0,83	2081
Styr & Övervak	Komponentavskrivning	6,66	2021
Rest	Komponentavskrivning	2,00	2061
Ombyggnader, Relining	Komponentavskrivning	5,00	2034
Ombyggnader, Termostat	Komponentavskrivning	10,00	2024
Ombyggnader, Avloppsledningar	Komponentavskrivning	5,00	2036
Ombyggnader, Lekplats	Linjär	5,00	2036

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 2 100 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 8 049 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

sp.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	86 160	69 519
Mötesarvode	10 560	27 720
Arvode föreningsvald revisor	11 270	-
Övriga arvoden och ersättningar	7 290	-
Sociala kostnader	33 450	18 367
	148 730	115 606

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 262 548	3 262 548
Hysesintäkter lokaler	150 888	147 540
Hysesintäkter garage och p-platser	155 550	152 284
Övriga intäkter	1 879	1 821
	3 570 865	3 564 193
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-4 332	-12 302
	3 566 533	3 551 891

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	177 627	171 496
Löpande underhåll	257 679	145 638
El	71 681	50 780
Uppvärmning	663 159	663 408
Vatten	172 540	153 407
Sophämtning	100 432	93 111
Fastighetsförsäkring	104 989	102 885
Förvaltningskostnader	255 404	181 343
Extern revision	9 763	8 900
Personalkostnader	148 730	115 606
Kabel-TV	56 506	54 945
Bredband	4 077	-
Vinterskötsel	194 888	150 594
Övrig drift	81 799	71 854
	2 299 274	1 963 967

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer	328 494	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	56 000	156 488
Utfört underhåll mark	8 779	13 500
	393 273	169 988

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	350 239	350 239
Markanläggningar	10 983	10 983
	<u>361 222</u>	<u>361 222</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	2 474	1 614
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 470	1 296
Övriga ränteintäkter	101	370
	<u>4 045</u>	<u>3 280</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	33 992	36 050
Övriga räntekostnader	2 053	37
	<u>36 045</u>	<u>36 087</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	15 851 292	15 851 292
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>15 851 292</u>	<u>15 851 292</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 945 474	-6 595 235
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-350 238	-350 239
	<u>-7 295 712</u>	<u>-6 945 474</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>8 555 580</u>	<u>8 905 818</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	36 420 000	23 154 000
Byggnader - lokaler	-	-
	<u>36 420 000</u>	<u>23 154 000</u>
Mark - bostäder	-	-
Mark - lokaler	54 360 000	35 724 000
	<u>54 360 000</u>	<u>35 724 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>90 780 000</u>	<u>58 878 000</u>

Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	219 660	219 660
	<u>219 660</u>	<u>219 660</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 814	-1 831
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-10 983	-10 983
	<u>-23 797</u>	<u>-12 814</u>
Redovisat värde vid årets slut	195 863	206 846

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	19 575	19 575
	<u>19 575</u>	<u>19 575</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	14 329	14 124
Fastighetsförsäkring	111 285	104 989
Fastighetsskötsel	38 520	37 910
Övrigt	-	6 749
	<u>164 134</u>	<u>163 772</u>

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	-	3 676
Handelsbanken	3 493	3 793
Handelsbanken	561	561
SBAB	804 088	501 614
	<u>808 142</u>	<u>509 644</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låneummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	833327	1,25	Rörligt Lån	300 000	800 000
Stadshypotek	882789	1,50	Rörligt Lån	800 000	800 000
Stadshypotek	944172	1,53	2020-06-01	1 000 000	1 000 000
				<u>2 100 000</u>	<u>2 600 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 100 000	2 600 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	2 100 000	2 600 000

sp.

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	5 674 000	5 674 000
Varav obelånade	-2 750 000	-2 750 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	2 924 000	2 924 000

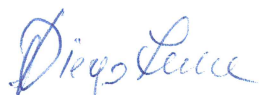
Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre fond	23 559	23 559
Övriga kortfristiga skulder	962	
	24 521	23 559

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	100 221	122 291
Förutbetalda hyror och avgifter	310 695	293 501
Upplupna räntekostnader	2 771	4 233
Upplupen el	-	5 362
Upplupen vatten	14 586	13 049
Upplupen värme	91 720	94 873
Upplupen sophämtning	6 114	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 395	44 202
	540 502	577 511

Sollentuna 2020-⁰³-¹⁰.....



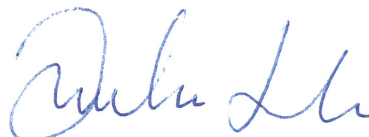
Diego Lema



Anders Jonsson



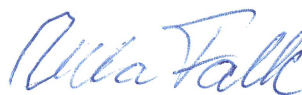
Carl Kajnäs



Patric Moe



Solveig Seuffert

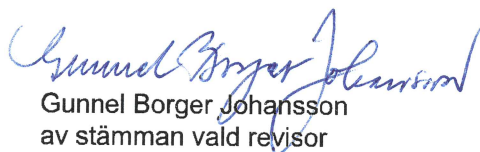


Ulla Falk

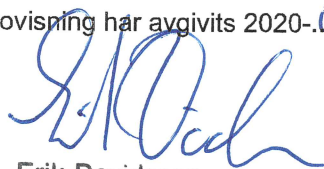


Per Rudin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-⁰³-²⁴.....



Gunnel Borger Johansson
av stämman vald revisor



Erik Davidsson

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Annelund i Sollentuna för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 årsredovisnings-lagen 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 Annelund i Sollentuna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Revisor 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 den 24 / 3 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor
Gunnel Borger Johansson