

Årsredovisning för

HSB Brf Annelund i Sollentuna

714800-0602

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Annelund i Sollentuna, 714800-0602, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Annelund är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller en s k *äkta 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 106 806 tkr varav byggnadsvärdet är 43 152 tkr och markvärdet 63 654 tkr.

Riddaren 1: 77 448 tkr

Riddaren 2: 29 358 tkr

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar.

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

Föreningen momsregistrerades 2021 på grund av extern parkeringsverksamhet och debitering av el för laddstolpar.

Förvaltning

Föreningens fastighetsförvaltning har skötts av:

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

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Diego Lema	Ordförande
Patric Moe	Vice ordförande
Ulla Falk	Sekreterare
Marcus Thorsson	Ledamot
Solveig Seuffert	Ledamot
Carl Kajnäs	Ledamot (Avgått nov. 2021)
Per Rudin	HSB-ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ulla Falk, Solveig Seuffert och Marcus Thorsson.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Diego Lema, Patric Moe, Ulla Falk och Marcus Thorsson, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en och Sollentuna Kommun är en (Sollentuna kommunfastigheter AB, SKAB äger 3 lägenheter i föreningen).

Revisorer

Revisorer har varit Gunnel Borger Johansson och Anders Fungdal valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning (mandatperiod 1 år)

Valberedning har varit Anders Jonsson, Karin Lindgren, Gunvor Ek och Gösta Nielsen med Anders Jonsson 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
Solveig Seuffert	Suppleant

Ekonomi

es.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 732	3 673	3 567	3 552	3 268
Årets resultat, tkr	-552	210	-109	583	331
Fond för yttre underhåll, tkr	4 355	4 470	4 687	4 473	4 134
Belåning, kr/kvm totalyta	400	416	424	577	610
Räntekänslighet	0,6	1	0,6	0,8	1,0
Soliditet, %	74	76	73	72	69
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	700	687	687	687	687
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta	116	174	130	225	174

- 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	4 469 818	3 375 550	209 560
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-115 158	324 718	-209 560
Årets resultat				-552 143
	751 375	4 354 660	3 700 268	-552 143

Styrelseinformation

Det finns några nyckeltal som ger ett bra underlag om vår föreningens ekonomin: tomträttsavgäld, årsavgiften, skuldsättning, räntekänslighet, energikostnader, investeringsbehov och sparande för framtida underhållsbehov samt driftkostnader.

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, m.m..) och underhåll (både löpande och planerat) 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.

Räntekänslighet. Anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%. Föreningens samtliga lån är bundna på 1, 2, 3 respektive 8 år med genomsnitt ränta på 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

90

av högre räntor.

Föreningens driftkostnader består till största delen av kostnader från SEOM kommunens energi och miljöbolag, kostnader som är svåra att påverka (fjärrvärme, el, avlopp och sopor). Tack vare tidigare investeringar har vi minskat vår energiförbrukning. Föreningens energiförbrukning bedöms fortfarande vara relativt hög i förhållande till de gällande riktlinjer som Boverket tagit fram.

Föreningens fastighet har behov av underhållsåtgärder på grund av ålder och förslitning, som ska bekostas inom en snar framtid. Finansiering av dessa åtgärder ska göras med nya lån. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 20 år framåt i tiden. Underhållsplanen har starkt reviderats under hösten-vinter 2019-20 med fokus i framförhållning, kontinuitet, kostnadsspridning, årliga åtgärder och periodisering.

Årsavgiften. Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2022 inte ska höjas.

Parkeringshyran. Styrelsen har också beslutat att månadshyran för parkeringsplatserna inte ska höjas.

Parkeringsplatser hyrs endast till medlemmar och lokalernas hyresgäster

Tomtmark. Föreningen äger den tomtmark som finns framför och på baksidan av radhusen. Tomtmark är inte upplåten med lägenheten fast dessa av hävd sköts av den boende.

Riktlinjer för att förbättra brandsäkerheten arbetet i föreningen har tagits fram (s.k. Systematiskt brandskyddsarbete).

P.g.a. pågående COVID-19 pandemin har vissa åtgärder skjutits upp (relining av spillvatten avlopp, etapp 1) samt projektering och installation av ny fjärrvärmeanläggning.

Medlemsinformation

Styrelsen lämnar fortlöpande information om aktuella frågor och vad som händer i föreningen genom vårt informationsblad, *Husrader*, som delas ut till alla boende. Regler för ett trivsamt grannskap har uppdaterats (brandsäkerhet, andrahandsuthyrningar, parkeringsregler, färgkoder, underhållsansvar, m.m.) och finns publicerade i 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 <<mailto:annelundstyrelsen.rotebro@gmail.com>>

Aktiviteter

Föreningen har haft två städveckor under maj och oktober med stort deltagande. En korg med delikatesser lottades ut traditionsenligt bland de medlemmar som deltog vid städveckorna.

Avtal med HSB-Energi

Styrelsen har beslutat att undercentralen skall bytas ut sommaren 2022, föreningen har skrivit avtal med HSB-energi för framtagning av all dokumentation för dimensioneringen av den nya undercentralen, detta som kommer att ske under januari-april 2022. Medel för detta är reserverade sen tidigare.

Händelser under året

Föreningsstämma

P.g.a. rådande COVID epidemi skedde ordinare stämma genom poströstning, den ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2021.

På stämman deltog 41 st. röstberättigade medlemmar (67 % av alla hushåll). På föreningsstämman gäller principen en röst per lägenhet.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 14 st. protokollförda sammanträden.

Riktlinjer för brannsäkerhet har tagits fram.

Regler för trivsamt grannskap har tagits fram. Dessa riktlinjer finns publicerade hsb.se/norrastorstockholm/brf/annelund.

Styrelsen har avslutat rensning av föreningens arkiv (60 år) med hänsyn bl.a. till GDPR.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse och lokaler

Av föreningens 66 bostadslägenheter har 5 st överlåtelse skett under 2020. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har två lokaler upplåtna med hyresrätt och disponerar själv en tredje lokal.

Ombyggnad och underhåll

Tidigare genomförda större underhåll och investeringar:

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
2019	Besiktning av samtliga avloppsrör.
2019	Obligatorisk ventilations kontroll och åtgärder där tillåtna gränsvärden överskreds
2020	Extern underhåll av kupor, byte och målning av paneler.
2020	Radon mätningar utfördes i samtliga lägenheter. Åtgärder påbörjades där tillåtna gränsvärden överskreds och kommer att avslutas under 2021.
2020	Installation av 4 st laddningsstationer för elbilar.

Underhåll och större reparationer/åtgärder 2021

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

Undercentral. Årlig besiktning av värmeväxlare, ventiler och larmfunktioner. Cirkulationspumpen till värmen i undercentralen gick sönder i december. En reservpump hade införskaffats och byte kunde göras snabbt.

Besiktning på värme och varmvattenrör har utförts. Vissa mindre brister i varmvatten cirkulationsledningar har identifierats och åtgärder kommer att planeras och budgeteras.

Radon åtgärder där tillåtna gränsvärden överskreds påbörjades under 2020 och avslutades under 2021. Nya kontollmätningar utförs vinter 2021-22.

Tak reparationer. Skador p.g.a. konstruktionsfel identifierades under 2019 och samtliga åtgärdades under våren 2020. Efter Utvärdering av åtgärderna har komplettering av samtliga tak med konstruktionsfel skett under sommaren 2021.

Fasadreparationer samtliga fasader (puts och sockel) besiktades och reparerades under sommaren.

Samtliga gavlar, garage, muren och lokalernas fasader har tvättats p.g.a. mikrobiell påväxt.

Reparation av ett rörbrott i dagvattenledningar.

En brandsäkerhets besiktning genomfördes i gemensamma ytor och en rad förbättringar kommer att initieras under 2022.

Framtida utveckling

Planerade underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2022	Projektering och installation av en ny fjärrvärmeanläggning under sommaren 2022. Dimensionering och planering av ny undercentral samt upphandling av entreprenör sker med hjälp av HSB Energi.
2022-25	Relining av spill och dagvattenledningar: Metodval, offertförfrågan och utförande första delen var planerad till 2021, men flyttades p.g.a. Covid 19 till 2022-23. Arbetet kommer att delas i etapper med slut senast 2025. Val av teknisk metod och upphandling kommer att ske med hjälp av konsult..
2025-28	Besiktning och åtgärder vindskivor, takstolar, förråd, altandörrar och fönster Termostat & radiators ventiler. 10 års besiktning. Ny Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK). Åtgärder enligt besiktning. Vind tilläggsisolering enligt rekommendation från tidigare Energikartläggning. Ny Energideklaration.

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en oförändrad årsavgift under 2022.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	3 700 268
Årets resultat	-552 144
	3 148 124

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 148 124
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	763 767
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-175 999
	3 735 892
Balanserat resultat efter disposition	

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	4 354 660
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-587 767
	3 766 893
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 732 006	3 673 000
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 584 505	-2 249 300
Planerat underhåll	4	-763 767	-291 158
Fastighetsskatt		-562 584	-533 592
Avskrivningar	5	-361 222	-361 222
		<u>-4 272 078</u>	<u>-3 435 272</u>
Rörelseresultat		-540 072	237 728
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 013	5 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-19 084	-33 741
		<u>-12 071</u>	<u>-28 168</u>
Årets resultat		-552 143	209 560

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	7 855 102	8 205 341
Mark		350 000	350 000
Markanläggningar	9	173 898	184 881
		<u>8 379 000</u>	<u>8 740 222</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 379 000</u>	<u>8 740 222</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		129	60
Avräkningskonto HSB		840 408	1 085 356
Övriga fordringar	10	24 531	52 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	170 783	54 135
		<u>1 035 851</u>	<u>1 191 685</u>
Kassa och bank	12	1 675 605	1 669 937
Summa omsättningstillgångar		<u>2 711 456</u>	<u>2 861 622</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 090 456</u>	<u>11 601 844</u>

sp.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		751 375	751 375
Fond för yttre underhåll		4 354 660	4 469 818
		<u>5 106 035</u>	<u>5 221 193</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		3 700 268	3 375 550
Årets resultat		-552 143	209 560
		<u>3 148 125</u>	<u>3 585 110</u>
Summa eget kapital		<u>8 254 160</u>	<u>8 806 303</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 900 000	1 680 000
		<u>1 900 000</u>	<u>1 680 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		80 000	380 000
Leverantörsskulder		210 200	55 145
Skatteskulder		44 517	95 980
Övriga kortfristiga skulder	14	26 167	24 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	575 412	559 657
		<u>936 296</u>	<u>1 115 541</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 090 456</u>	<u>11 601 844</u>

90

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-552 143	209 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, Avskrivningar		361 222	361 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-190 921	570 782
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-89 115	-89 114
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		120 756	-205 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-159 280	276 242
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-80 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-80 000	-40 000
Årets kassaflöde		-239 280	236 242
Likvida medel vid årets början		2 755 293	2 519 051
Likvida medel vid årets slut		2 516 013	2 755 293
Likvida medel			
		<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>			
Avräkning HSB		840 408	1 085 356
Kassa och Bank		1 675 605	1 669 937
		2 516 013	2 755 293

90.

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
El	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

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader, redovisas som kortfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Räntetäkter 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 20,6 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 8 524 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

24.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	69 376	64 282
Mötesarvode	29 787	54 470
Arvode föreningsvald revisor	8 042	7 634
Övriga arvoden och ersättningar	7 095	1 203
Utbildning och konferenser	2 500	
Sociala kostnader	46 470	29 120
	163 270	156 709

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 327 483	3 262 548
Hysesintäkter lokaler	153 744	153 324
Hysesintäkter garage och p-platser	179 619	167 448
Intäkter el	-	1 590
Övriga intäkter	71 160	89 895
	3 732 006	3 674 805
Rabatter/Avdrag	-	-1 805
	3 732 006	3 673 000

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	224 580	182 018
Löpande underhåll	326 842	202 255
El	79 284	56 342
Uppvärmning	747 476	639 478
Vatten	189 785	188 054
Sophämtning	128 990	110 955
Fastighetsförsäkring	117 957	111 287
Förvaltningskostnader	203 978	302 515
Extern revision	10 625	10 250
Personalkostnader	109 270	151 039
Kabel-TV	57 544	57 318
Bredband	7 066	5 436
Vinterskötsel	219 389	70 185
Trädgårdsskötsel extra debiteringar	74 868	-
Övrig drift	86 851	162 168
	2 584 505	2 249 300

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll fasad	158 077	146 357
Utfört underhåll tak	289 510	127 170
Utfört underhåll mark	153 079	
Utfört underhåll garage och parkering	54 664	17 631
Utfört underhåll VA/ sanitet	108 437	
	763 767	291 158

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	350 239	350 239
Markanläggningar	10 983	10 983
	<u>361 222</u>	<u>361 222</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	5 968	4 804
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 005	715
Övriga ränteintäkter	40	54
	<u>7 013</u>	<u>5 573</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	18 047	32 595
Övriga räntekostnader	1 037	1 146
	<u>19 084</u>	<u>33 741</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<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	-7 645 951	-7 295 712
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-350 239	-350 238
	<u>-7 996 190</u>	<u>-7 645 950</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>7 855 102</u>	<u>8 205 342</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	43 152 000	36 420 000
	<u>43 152 000</u>	<u>36 420 000</u>
Mark - bostäder	63 654 000	54 360 000
	<u>63 654 000</u>	<u>54 360 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>106 806 000</u>	<u>90 780 000</u>

Not 9 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	219 660	219 660
	<u>219 660</u>	<u>219 660</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-34 780	-23 797
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-10 983	-10 983
	<u>-45 763</u>	<u>-34 780</u>
Redovisat värde vid årets slut	173 897	184 880

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	24 531	52 134
	<u>24 531</u>	<u>52 134</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	14 743	15 616
Fastighetsförsäkring	91 734	
Fastighetsskötsel	38 625	38 519
Övrigt	25 681	
	<u>170 783</u>	<u>54 135</u>

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	3 193	3 493
Handelsbanken	561	561
SBAB	868 941	1 665 883
SBAB	802 910	
	<u>1 675 605</u>	<u>1 669 937</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	335335	0,89	2024-12-30	300 000	300 000
Stadshypotek	331127	1,03	2028-12-01	800 000	800 000
Stadshypotek	273204	1,06	2023-06-01	500 000	500 000
Stadshypotek	273205	1,13	2025-06-01	380 000	460 000
				<u>1 980 000</u>	<u>2 060 000</u>
Nästa års beräknade amortering				-80 000	-80 000
Nästa års omsättning av lån					-300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 900 000	1 680 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				1 580 000	1 660 000

90

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	5 674 000	5 674 000
Varav obelånade	-2 750 000	-2 750 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>2 924 000</u>	<u>2 924 000</u>

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

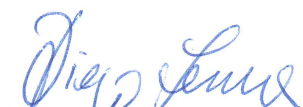
	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	2 208	1 200
Inre fond	23 559	23 559
Övriga kortfristiga skulder	<u>400</u>	<u></u>
	26 167	24 759

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	80 742	113 000
Förutbetalda hyror och avgifter	310 187	312 436
Upplupna räntekostnader	1 917	2 317
Upplupen el	10 541	2 500
Upplupen vatten	16 043	15 866
Upplupen värme	120 642	90 069
Upplupen sophämtning	6 085	6 481
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>29 255</u>	<u>16 988</u>
	575 412	559 657

sp.

Sollentuna 2022-⁰⁴-⁰⁴



Diego Lema



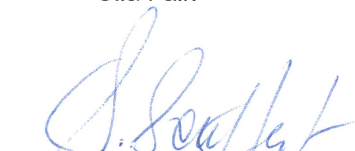
Patric Moe



Ulla Falk



Marcus Thorsson



Solveig Seuffert

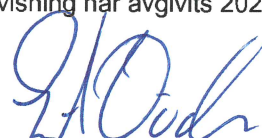


Per Rudin

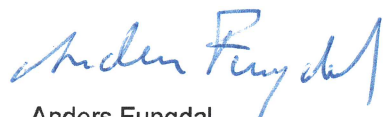
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-⁰⁴-⁰⁴



Gunnel Borger Johansson
av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor



Anders Fungdal
av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Annelund för år 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 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. 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 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. Risker 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 årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

90

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 för år 2021 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.

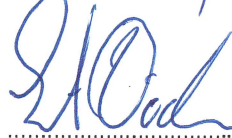
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

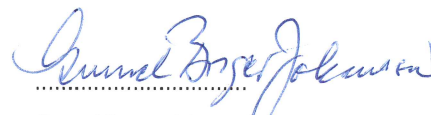
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen 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.

Sollentuna den 4 14 2022



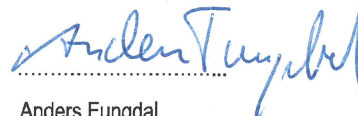
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Gunnel Borger Johansson

Av föreningen vald revisor



Anders Fungdal
Av föreningen vald revisor