



HSB - där möjligheterna bor

# Årsredovisning

för

## Brf Anneberg

719000-1276

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Brf Anneberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen som bildades 1950. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Anneberg 8 i Nyköping som byggdes år 1947 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 16 oktober 2018. Föreningen har sitt säte i Södermanlands län, Nyköpings kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2020. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

|                    |             |                         |
|--------------------|-------------|-------------------------|
| Boo Nilsson        | Ordförande  | vald t.o.m stämman 2022 |
| Per-Olof Lindsäter | Sekreterare | vald t.o.m stämman 2022 |
| Hans Söderlund     | Ledamot     | vald t.o.m stämman 2021 |
| Lennart Persson    | Ledamot     | vald t.o.m stämman 2022 |
| Peter Öjert        | Ledamot     | vald t.o.m stämman 2021 |

Jarmila Magusin      Suppleant      i tur att avgå

Firmatecknare är styrelsen samt styrelseledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har under året varit Katarina Häggblom samt en revisor inom BoRevision i Sverige AB, valda av föreningen.

#### Valberedning

Valberedning har varit Viktoria Törnberg och Susanne Öjert.



### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Anneberg 8 i Nyköpings kommun med adress Östra Kyrkogatan 48 A C. Husen färdigställdes år 1947 för en sammanlagd produktionskostnad av 870 000 kronor och innehåller 25 bostäder om 2 025 m<sup>2</sup> varav 2 st är sammanslagna samt 1 st lokal om 72 m<sup>2</sup>, 1 st gästrum med bastu och relaxavdelning 1 st mindre källarlokal, 23 st bilparkeringsplatser och 3 st garageplatser om 79 m<sup>2</sup>. Samtliga bilplatser hyrs ut till medlemmar och lokalhyresgäst och administreras av bostadsrättsföreningen.

### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 1 st. | 2 rum         |
| 7 st. | 2 rum och kök |
| 6 st. | 3 rum och kök |
| 7 st. | 4 rum och kök |
| 4 st. | 5 rum och kök |

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

|   |      |
|---|------|
| Bredbandsinstallation                                     | 2001 |
| Diverse arbeten på taket                                  | 2006 |
| Byte av radiatorventiler och nya ventiler på värmestammar | 2007 |
| Stamreovering, ”ProLine”                                  | 2010 |
| Byte av varm- och kallvattenledningar                     | 2011 |
| Utvändig målning av fönster                               | 2014 |
| 2 st nya parkeringsplatser har anlagts                    | 2014 |
| Fiberanslutning via Gästabudsstaden                       | 2015 |
| Tak, helt omlagt  | 2015 |
| Målning   | 2015 |
| Kodlås  | 2016 |
| Belysning i garage  | 2016 |
| Ny torktumlare, tvättstugan                               | 2017 |
| Iordningställande av markytor                             | 2017 |
| Övernattningsslägenhet                                    | 2018 |
| Trästaket   | 2018 |
| Bastu/relaxavdelning                                      | 2018 |
| Plattläggning mot trästaket                               | 2019 |

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Leverantör                | Avtalstyp   |
| HSB Södermanland          | Ekonomisk förvaltning   |
| HSB Södermanland, service | Teknisk förvaltare, <i>yttre skötsel, trappstädning, jour</i> |
| Vattenfall                | Elavtal, el och nät   |
| Vattenfall                | Fjärrvärme  |
| Telenor                   | Bredband, tv och IP telefoni                                  |
| Länsförsäkringar          | Fastighetsförsäkringar  |
| Nyköpings kommun          | Arrendeavtal  |

Som intern förvaltare/vicevärd har medlemmar ur styrelsen fungerat.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 15 000 kr, se för övrigt resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

### Underhåll

Under året har inga större underhåll utförts.

Föreningen har en löpande underhållsplan, som revideras varje höst, upprättades ursprungligen 2004 och omarbetades senast hösten 2020.

Nu gällande underhållsplan fastställdes vid styrelsemötet den 2020-11-16.

Planerade åtgärder är reparation av balkonger, samt installation av elstolpar för elbilar.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

### Övrig föreningsinformation

"Gårdsrådet" har varit Irena Söderlund, Elisabeth Lindsäter och Ingrid Persson.

Den årliga julgransresningen men kaffe och glögg genomfördes den 28 november.

### Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 36 varav 25 röstberättigade.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

| <b>Flerårsöversikt</b>          | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgifter bostäder, tkr       | 1 030       | 1 030       | 1 030       | 1 030       | 1 030       |
| Årets resultat, tkr             | 118         | 33          | 79          | 12          | 70          |
| Balansomslutning, tkr           | 5 361       | 5 359       | 5 473       | 5 260       | 5 346       |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 509         | 509         | 509         | 509         | 509         |
| Driftskostnad, kr/kvm           | 313         | 313         | 349         | 313         | 367         |
| Ränta, kr/kvm                   | 32          | 34          | 38          | 45          | 53          |
| Lån, kr/kvm                     | 1 982       | 2 031       | 2 080       | 2 031       | 2 077       |
| Fond för yttre underhåll, tkr   | 243         | 259         | 165         | 196         | 122         |
| Soliditet (%)                   | 19          | 17          | 15          | 15          | 14          |

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2015-05-01 med 8 % därefter uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till 509 kr/m<sup>2</sup>. Hyra för garage höjdes senast 1 april 2013 och parkeringsplatser höjdes senast 1 maj 2012.

### Förändring av eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|---|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång   | 84 100               | 259 238                 | 504 476                | 33 182            | <b>880 996</b> |
|   |                      |                         | 33 182                 | -33 182           | <b>0</b>       |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan |                      | 115 000                 | -115 000               |                   | <b>0</b>       |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                     |                      | -130 748                | 130 748                |                   | <b>0</b>       |
| Årets resultat  |                      |                         |                        | 118 366           | <b>118 366</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                                  | <b>84 100</b>        | <b>243 490</b>          | <b>553 406</b>         | <b>118 366</b>    | <b>999 362</b> |

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 553 407        |
| Årets resultat      | <u>118 366</u> |
|                     | <b>671 773</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|   |                |
|---|----------------|
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 0              |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan       | 115 000        |
| Summa förändring yttre underhållsfond                                 | <b>115 000</b> |
| Till balanserat resultat överförs                                     | <u>556 773</u> |
|   | <b>671 773</b> |

|  |                |
|--|----------------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2020-12-31     | 243 490        |
| Förändring underhåll   | <u>115 000</u> |
| Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan | <b>358 490</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not<br/>1</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> |
|---|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |                  |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2                | 1 111 421                         | 1 147 515                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |                  | <b>1 111 421</b>                  | <b>1 147 515</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |                  |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 3                | -656 035                          | -656 078                          |
| Övriga externa kostnader                          | 4                | -81 894                           | -71 380                           |
| Underhåll enligt plan                             | 5                | 0                                 | -130 748                          |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6                | -17 780                           | -17 254                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |                  | -168 262                          | -168 262                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |                  | <b>-923 971</b>                   | <b>-1 043 722</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |                  | <b>187 450</b>                    | <b>103 793</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |                  |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |                  | 130                               | 320                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |                  | -69 214                           | -70 931                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |                  | <b>-69 084</b>                    | <b>-70 611</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |                  | <b>118 366</b>                    | <b>33 182</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                             |                  | <b>118 366</b>                    | <b>33 182</b>                     |



| <b>Balansräkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
|   | 1          |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>   |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |            |                   |                   |
| Byggnader och mark  | 7          | 4 766 528         | 4 934 790         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                          | 8          | 0                 | 0                 |
| Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar | 9          | 8 112             | 8 112             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |            | <b>4 774 640</b>  | <b>4 942 902</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                            | 10         | 7 090             | 7 090             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |            | <b>7 090</b>      | <b>7 090</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |            | <b>4 781 730</b>  | <b>4 949 992</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |            |                   |                   |
| Kundfordringar  |            | 1 183             | 0                 |
| Övriga fordringar   |            | 0                 | 3                 |
| Avräkningskonto HSB Södermanland                                  |            | 554 662           | 352 541           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | 11         | 7 620             | 43 748            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |            | <b>563 465</b>    | <b>396 292</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>   |            |                   |                   |
| Kassa och bank  | 12         | 15 609            | 12 809            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |            | <b>15 609</b>     | <b>12 809</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |            | <b>579 074</b>    | <b>409 101</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>   |            | <b>5 360 804</b>  | <b>5 359 093</b>  |



| <b>Balansräkning</b>                                     | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                      |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>                        |            |                   |                   |
| Insatser   |            | 84 100            | 84 100            |
| Fond för yttre underhåll                                 |            | 243 490           | 259 238           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                         |            | <b>327 590</b>    | <b>343 338</b>    |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>                         |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                                      |            | 553 407           | 504 477           |
| Årets resultat   |            | 118 366           | 33 182            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                          |            | <b>671 773</b>    | <b>537 659</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |            | <b>999 363</b>    | <b>880 997</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | 13, 14     | 3 573 843         | 4 156 735         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |            | <b>3 573 843</b>  | <b>4 156 735</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 15         | 582 892           | 102 892           |
| Leverantörsskulder                                       |            | 44 239            | 78 358            |
| Aktuella skatteskulder                                   |            | 3 108             | 1 860             |
| Övriga skulder   | 16         | 6 032             | 6 032             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 17         | 151 327           | 132 219           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |            | <b>787 598</b>    | <b>321 361</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |            | <b>5 360 804</b>  | <b>5 359 093</b>  |





## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 47 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,6 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år. Helt avskrivna 2015-12-31

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget underskottsavdrag.

### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                  | 1 083 732                 | 1 083 732                 |
| Avgiftsbortfall              | -36 000                   | 0                         |
| Hyror                        | 55 680                    | 55 880                    |
| Hysesbortfall                | -5 400                    | -2 996                    |
| Intäkter konsumtionsavgift   | 480                       | 480                       |
| Övriga intäkter              | 12 930                    | 10 419                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>1 111 422</b>          | <b>1 147 515</b>          |

### Not 3 Driftskostnader

|   | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Reparation, förbrukningsmaterial mm         | 4 211                     | 6 108                     |
| Löpande underhåll                           | 36 490                    | 12 160                    |
| Elavgifter                                  | 53 562                    | 48 326                    |
| Uppvärmningsavgifter                        | 295 132                   | 308 027                   |
| Vatten och avlopp                           | 63 101                    | 49 156                    |
| Sophämtning                                 | 22 975                    | 22 429                    |
| Försäkringar                                | 36 128                    | 32 425                    |
| Arrendeavgifter                             | 500                       | 500                       |
| Kabel-TV/bredband                           | 29 980                    | 29 977                    |
| Fastighetsskötsel                           | 72 044                    | 98 070                    |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 40 596                    | 39 348                    |
| Övriga kostnader                            | 1 317                     | 9 553                     |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>656 036</b>            | <b>656 079</b>            |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|  | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Revisionsarvoden                               | 10 688                    | 10 988                    |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 49 812                    | 48 484                    |
| Övriga förvaltningskostnader                   | 700                       | 0                         |
| Konsultarvoden                                 | 2 844                     | 0                         |
| Möteskostnader                                 | 3 039                     | 1 463                     |
| Fritidsverksamhet                              | 2 280                     | 179                       |
| Överlåtelseavgift                              | 1 163                     | 3 464                     |
| Pantförskrivningsavgift                        | 2 363                     | 2 325                     |
| Tidningar, tidskrifter och facklitteratur      | 3 665                     | 0                         |
| Kreditupplysning                               | 405                       | 135                       |
| Kontorsmaterial och trycksaker                 | 3 572                     | 1 572                     |
| Inkassokostnader                               | 1 363                     | 2 770                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>          | <b>81 894</b>             | <b>71 380</b>             |

### Not 5 Underhåll enligt plan

|                                    | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Underhåll enligt plan              | 0                         | 130 748                   |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b> | <b>0</b>                  | <b>130 748</b>            |

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

|  | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Arvode styrelse                            | 15 000                    | 15 000                    |
| Sociala avgifter                           | 1 532                     | 1 532                     |
| Övriga personalkostnader                   | 1 248                     | 722                       |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>17 780</b>             | <b>17 254</b>             |

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2066.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1947.

|   | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 6 573 327         | 6 192 651         |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 60 000            | 60 000            |
| Årets investeringar                             | 0                 | 380 676           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 633 327</b>  | <b>6 633 327</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 698 537        | -1 530 275        |
| Årets avskrivningar                             | -168 262          | -168 262          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 866 799</b> | <b>-1 698 537</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 766 528</b>  | <b>4 934 790</b>  |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder               | 12 800 000        | 12 800 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                | 292 000           | 292 000           |
| <b>Summa taxeringsvärde byggnad</b>             | <b>13 092 000</b> | <b>13 092 000</b> |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                  | 5 600 000         | 5 600 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                   | 338 000           | 338 000           |
| <b>Summa taxeringsvärde mark</b>                | <b>5 938 000</b>  | <b>5 938 000</b>  |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                    | <b>19 030 000</b> | <b>19 030 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Anneberg 8



**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|   | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 87 511         | 87 511         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>87 511</b>  | <b>87 511</b>  |
| Ingående avskrivningar enligt plan              | -87 511        | -87 511        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-87 511</b> | <b>-87 511</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

**Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                 | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden     | 8 112        | 388 788      |
| Omklassificeringar              | 0            | -380 676     |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>8 112</b> | <b>8 112</b> |

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|   | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| Övriga långfristiga värdepappersinnehav             | 7 090        | 7 090        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>7 090</b> | <b>7 090</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                     | <b>7 090</b> | <b>7 090</b> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2020-12-31   | 2019-12-31    |
|---|--------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 7 620        | 43 748        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>7 620</b> | <b>43 748</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|   | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Kassa   | 5 000         | 5 000         |
| Bankkonto med kredit Handelsbanken limit 200tkr | 10 609        | 7 809         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     | <b>15 609</b> | <b>12 809</b> |

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

|   | Räntesats<br>% | Konv datum | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|---|----------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Låneinstitut</b>                                   |                |            |                          |                          |
| Stadshypotek  | 1,51           | 2024-06-01 | 379 000                  | 383 000                  |
| Stadshypotek  | 1,51           | 2024-06-01 | 1 780 000                | 1 820 000                |
| Stadshypotek  | 1,44           | 2021-10-30 | 492 000                  | 504 000                  |
| Stadshypotek  | 1,76           | 2022-12-01 | 578 375                  | 591 747                  |
| Stadshypotek  | 1,77           | 2023-07-30 | 244 000                  | 260 000                  |
| Stadshypotek  | 1,89           | 2023-12-01 | 495 360                  | 506 880                  |
| Stadshypotek  | 1,91           | 2023-12-01 | 188 000                  | 194 000                  |
|   |                |            | <b>4 156 735</b>         | <b>4 259 627</b>         |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut        |                |            | -480 000                 | 0                        |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till              |                |            | -102 892                 | -102 892                 |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                |            | <b>3 573 843</b>         | <b>4 156 735</b>         |

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om försatt belåning sker i bank

|   |           |
|---|-----------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till    | -411 568  |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 3 642 275 |

### Not 14 Ställda säkerheter

|                                 | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar  | 4 709 000        | 4 709 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>4 709 000</b> | <b>4 709 000</b> |

### Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

|   | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år) | 582 892        | 102 892        |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>   | <b>582 892</b> | <b>102 892</b> |

### Not 16 Övriga skulder

|  | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|--|--------------|--------------|
| Personalens källskatt                    | 4 500        | 4 500        |
| Lagstadgade sociala avgifter             | 1 532        | 1 532        |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>6 032</b> | <b>6 032</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 4 301             | 4 416             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 61 291            | 65 018            |
| Mottagna kortfristiga depositioner och förskott           | 82 610            | 62 785            |
| Avtalsplacerade betalningar                               | 3 126             | 0                 |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>151 328</b>    | <b>132 219</b>    |

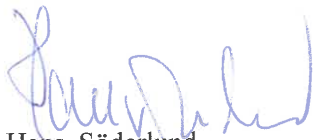
Nyköping 8/3 2021



Boo Nilsson



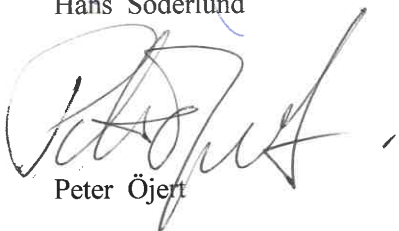
Per -Olof Lindsäter



Hans Söderlund



Lennart Persson



Peter Öjert

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 12 mars 2021*



Katarina Häggblom  
Av föreningen vald revisor



Ola Trané  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Anneberg, org.nr. 719000-1276

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Anneberg för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

### Övriga upplysningar

Stämman 2020-06-02 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

### 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 från BoRevisions 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. Risken 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Anneberg för räkenskapsåret 2020 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 trygghande 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Nyköping den 12/3 2021



Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Nyköping 11/3 2021



Katarina Häggblom  
Av föreningen vald revisor