

Årsredovisning för

HSB Brf Annelund

714800-0602

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Annelund, 714800-0602, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 **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

Föreningen kommer under 2021 att momsregistreras på grund av extern parkeringsverksamhet och debitering av el för laddstolpar.

Förvaltning

Föreningens fastighetsförvaltning har skötts av:

- Emvix 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
Carl Kajnäs	Ledamot
Marcus Thorsson	Ledamot
Solveig Seuffert	Ledamot
Ulla Falk	Sekreterare
Per Rudin	HSB-ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Diego Lema, Carl Kajnäs och Patric Moe.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Diego Lema, Carl Kajnäs, Ulla Falk och Marcus Thorsson, två i förening.

Medlemmar

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

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 Josefin Torsfeldt 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

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 673	3 567	3 552	3 268	3 530
Årets resultat, tkr	210	-109	583	331	474
Fond för yttre underhåll, tkr	4 470	4 687	4 473	4 134	4 031
Belåning, kr/kvm totalyta	416	424	577	610	610
Räntekänslighet	0,6	1	0,8	1,0	0,9
Soliditet, %	76	73	72	69	68
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	687	687	687	687	687
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta	174	130	225	174	229

- 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	4 687 091	3 266 831	-108 555
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-217 273	108 719	108 555
Årets resultat				209 560
	751 375	4 469 818	3 375 550	209 560

Styrelseinformation

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

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 av samma anledning.

Föreningens driftkostnaderna består till största delen av fjärrvärmekostnad från SEOM kommunens energibolag och kostnaden är svår att påverka. Tack vare tidigare investeringar har vi minskat vår energiförbrukning. 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 starkt reviderats under hösten-vinter 2019-20 med fokus i framförhållning, kontinuitet, kostnadsspridning, årliga åtgärder och periodisering.

Årsavgiften. Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2021 ska höjas med 2 % fr.o.m. 20210101.

Parkeringshyran. Styrelsen har också beslutat att månadshyran för parkeringsplatserna ska höjas med 2 % fr.o.m. 20210101

P.g.a. pågående **COVID-19** pandemin har vissa åtgärder skjutits upp (relining av spillvatten avlopp, etapp 1) och underhåll av tak och kupornas fasad tidigare lagts.

Laddningsstationer. Installationskostnader blev totalt 113.985 kr därav 50 % finansierades med bidrag från Naturvårdsverket och resten kommer att finansieras via el-platsernas avgift.

Kassaflöde. Ackumulerat saldo till 2020-12-31 var 2.755.293, alltså nettoförändringen under 2020 var + 236.242 kr.

Fastighetsskatten slutade på 533.592 kr, d.v.s. 91.592 kr högre än budgeterad.

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.

Styrelsemej: annelundstyrelsen.rotebro@gmail.com <<mailto:annelundstyrelsen.rotebro@gmail.com>>

Aktiviteter

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

60-årsjubileum.

Den 24 augusti 1960 konstituerades Hyresgästernas Sparkasse och Byggnadsförening (HSB) Annelund i syfte att äga och förvalta fastigheter i området norr om Allévägen i köping Sollentuna. De uppmärksammades med en enkelt present till alla hushåll.

Årsstämman. P.g.a. pågående COVID epidemi skedde ordinarie föreningsstämma 2020 genom poströstning den 15 juni 2020 (71 % av hushåll deltog).

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020.

På stämman deltog 44 st. röstberättigade medlemmar (71 % av alla hushåll). På föreningsstämman gäller principen en röst per lägenhet.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 14 st. protokollförda sammanträden.

En intern arbetsordning och riktlinjer för intern styrelsearbetet togs fram under 2019 och har uppdaterats under 2020. Den beskriver beslut processerna och ansvarsfördelningen inom styrelsen, arkiverings- och GDPR riktlinjer, mötesårscykel (budget, underhåll, m.m.)

Parkeringsregler har uppdaterats och alla parkeringsavtal har omförhandlats och börjat gälla fr.o.m. den 1.a juli 2020.

Riktlinjer för finansiering och prissättning el p-platser har tagit fram.

Riktlinjer för andrahandsuthyrning har tagits fram. Dessa riktlinjer finns publicerade hsb.se/norrastorstockholm/brf/annelund.

Styrelsen hade planerat att ta fram under 2020 riktlinjer vid överlåtelse och brandsäkerhets föreskrifter, det har flyttats till 2021.

Styrelsen har påbörjat 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

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 elledning 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.

Underhåll och större reparationer/åtgärder 2020

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

Undercentral. Årlig besiktning av värmeväxlare, ventiler och larmfunktioner

Installation av 4 laddningsstationer för elbilar med 50 % delfinansiering av Naturvårdsverket.

Radonmätningar och besiktning av samtliga radonfläktar utfördes under januari-mars. Alla hushåll har fått mätresultat. Radon åtgärder där tillåtna gränsvärden överskreds har påbörjats under 2020 och kommer att avslutas under 2021.

Tak reparationer. Skador p.g.a. konstruktionsfel identifierades under 2019 och samtliga åtgärdades under våren 2020. Utvärdering av åtgärderna kommer att ske under 2021 och eventuellt komplettering av övriga tak med samma konstruktionsfel kommer att ske under 2021-22.
Extern underhåll av kupor adresserna Allévägen 2 och 4, byte och målning av paneler.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en oförändrad årsavgift under 2021.

Planerade underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2021-22	Projektering av en ny fjärrvärme anläggning. Besiktning av kulvert och övriga vattenledningar i fastigheten enligt rekommendation från Energikartläggning. Beslut om långsiktiga åtgärder. Utvärdering av tak reparationer utförda 2020 och komplettering av övriga tak. Fasadtvätt: gavlarna, garage och 6A p.g.a. påväxt Spillvattenledningar etapp 1, år 2021. Metodval, offertförfrågan och utförande första delen enligt 2019's besiktning.
2023-24	Spillvattenledningar etapp 2. Allévägen 10-12. Spillvattenledningar etapp 3. Allévägen 2-8. Denna etapp är den mest komplicerade och kostsamma och kommer därför att utföras senare efter utvärdering av de första etapperna.
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. Dagvattenledningar etapp 1. Allévägen 10-12. Spillvattenledningar etapp 2. Allévägen 2-8. Vind tilläggsisolering enligt rekommendation från tidigare Energikartläggning. Ny Energideklaration.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	3 375 550
Årets resultat	209 560
	<hr/> 3 585 110
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	3 585 110
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	291 158
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-176 000
	<hr/> 3 700 268
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	4 469 818
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-115 158
	<hr/> 4 354 660

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 673 000	3 566 533
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 249 300	-2 299 274
Planerat underhåll	4	-291 158	-393 273
Fastighetsskatt		-533 592	-589 319
Avskrivningar	5	-361 222	-361 222
		<u>-3 435 272</u>	<u>-3 643 088</u>
Rörelseresultat		237 728	-76 555
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 573	4 045
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-33 741	-36 045
		<u>-28 168</u>	<u>-32 000</u>
Arets resultat		209 560	-108 555

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	8 205 341	8 555 580
Mark		350 000	350 000
Markanläggningar	9	184 881	195 864
		<u>8 740 222</u>	<u>9 101 444</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 740 222</u>	<u>9 101 444</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		60	-
Avräkningskonto HSB		1 085 356	1 710 909
Övriga fordringar	10	52 134	19 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	54 135	164 134
		<u>1 191 685</u>	<u>1 894 618</u>
Kassa och bank	12	1 669 937	808 142
Summa omsättningstillgångar		<u>2 861 622</u>	<u>2 702 760</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 601 844</u>	<u>11 804 204</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		751 375	751 375
Fond för yttre underhåll		4 469 818	4 687 091
		<u>5 221 193</u>	<u>5 438 466</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		3 375 550	3 266 831
Årets resultat		209 560	-108 555
		<u>3 585 110</u>	<u>3 158 276</u>
Summa eget kapital		<u>8 806 303</u>	<u>8 596 742</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	1 680 000	2 100 000
		<u>1 680 000</u>	<u>2 100 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		380 000	-
Leverantörsskulder		55 145	394 705
Skatteskulder		95 980	147 734
Övriga kortfristiga skulder	14	24 759	24 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	559 657	540 502
		<u>1 115 541</u>	<u>1 107 462</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 601 844</u>	<u>11 804 204</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
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, Avloppsledning	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. Minimiansättning 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. 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 8 349 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	64 282	86 160
Mötesarvode	54 470	10 560
Arvode föreningsvald revisor	7 634	11 270
Övriga arvoden och ersättningar	1 203	7 290
Sociala kostnader	29 120	33 450
	156 709	148 730

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 262 548	3 262 548
Hysesintäkter lokaler	153 324	150 888
Hysesintäkter garage och p-platser	167 448	155 550
Intäkter el	1 590	-
Övriga intäkter	89 895	1 879
	3 674 805	3 570 865
Rabatter/Avdrag	-1 805	-4 332
	3 673 000	3 566 533

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	182 018	177 627
Löpande underhåll	202 255	257 679
El	56 342	71 681
Uppvärmning	639 478	663 159
Vatten	188 054	172 540
Sophämtning	110 955	100 432
Fastighetsförsäkring	111 287	104 989
Förvaltningskostnader	302 515	255 404
Extern revision	10 250	9 763
Personalkostnader	151 039	148 730
Kabel-TV	57 318	56 506
Bredband	5 436	4 077
Vinterskötsel	70 185	194 888
Övrig drift	162 168	81 799
	2 249 300	2 299 274

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll installationer	-	328 494
Utfört underhåll fasad	146 357	56 000
Utfört underhåll tak	127 170	-
Utfört underhåll mark	-	8 779
Utfört underhåll garage och parkering	17 631	-
	291 158	393 273

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	350 239	350 239
Markanläggningar	10 983	10 983
	<u>361 222</u>	<u>361 222</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	4 804	2 474
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	715	1 470
Övriga ränteintäkter	54	101
	<u>5 573</u>	<u>4 045</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	32 595	33 992
Övriga räntekostnader	1 146	2 053
	<u>33 741</u>	<u>36 045</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<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	-7 295 712	-6 945 474
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-350 239	-350 238
	<u>-7 645 951</u>	<u>-7 295 712</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>8 205 341</u>	<u>8 555 580</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	36 420 000	36 420 000
	<u>36 420 000</u>	<u>36 420 000</u>
Mark - bostäder	54 360 000	54 360 000
	<u>54 360 000</u>	<u>54 360 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>90 780 000</u>	<u>90 780 000</u>

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<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	-23 797	-12 814
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-10 983	-10 983
	<u>-34 780</u>	<u>-23 797</u>
Redovisat värde vid årets slut	184 880	195 863

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	52 134	19 575
	<u>52 134</u>	<u>19 575</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	15 616	14 329
Fastighetsförsäkring	-	111 287
Fastighetsskötsel	38 519	38 518
	<u>54 135</u>	<u>164 134</u>

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	3 493	3 493
Handelsbanken	561	561
SBAB	1 665 883	804 088
	<u>1 669 937</u>	<u>808 142</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	167012	1,50	2021-04-01	300 000	300 000
Stadshypotek	331127	1,03	2028-12-01	800 000	800 000
Stadshypotek	944172	1,53	2020-06-01	-	1 000 000
Stadshypotek	273204	1,06	2023-06-01	500 000	-
Stadshypotek	273205	1,13	2025-06-01	460 000	-
				<u>2 060 000</u>	<u>2 100 000</u>
Nästa års beräknade amortering varav omläggning av lån 300 tkr				-380 000	-
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 680 000	2 100 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				1 660 000	2 100 000

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
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>

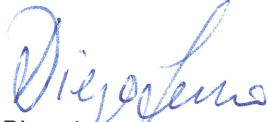
Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	1 200	-
Inre fond	23 559	23 559
Övriga kortfristiga skulder	-	962
	<u>24 759</u>	<u>24 521</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	113 000	100 221
Förutbetalda hyror och avgifter	312 436	310 695
Upplupna räntekostnader	2 317	2 771
Upplupen el	2 500	-
Upplupen vatten	15 866	14 586
Upplupen värme	90 069	91 720
Upplupen sophämtning	6 481	6 114
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 988	14 395
	<u>559 657</u>	<u>540 502</u>

Sollentuna 2021-03-08



Diego Lema



Marcus Thorsson

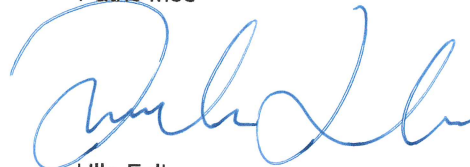


Carl Kajnäs


Patric Moe



Solveig Seuffert



Ulla Falk

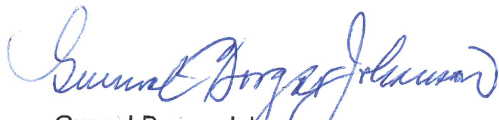


Per Rudin

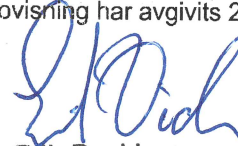


Ulla Falk


Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-25



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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Annelund för år 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

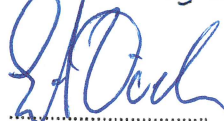
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 25/3 2021



Erik Davidsson

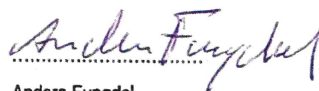
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Gunnel Borger Johansson

Av föreningen vald revisor



Anders Fungdal

Av föreningen vald revisor