



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Anneberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd med säte i DANDERYD org.nr. 769605-3961 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Danderyd kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solvärmen 1	2001-01-01	2000

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår en i föreningens fastighetsförsäkring. Medlemmar tecknar bostadsrättstillägg i sitt privata hemförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5439
Totalt 50 objekt		5439

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 24 st 4 rok, 19 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Susanne Jacobsson	Ordförande	2018-06-05	
Astrid Jonsson Elfving	Ledamot	2017-07-13	
Karl-Håkan Wall	Ledamot	2019-05-24	
Mikael Kampner	Ledamot	2022-02-14	
Dan Eliasson	Ledamot	2021-08-07	
Johanna Nyberg	Ledamot	2022-05-30	
Jonas Malmberg	Ledamot	2021-08-07	
Jonas Andalen	Ledamot	2022-05-30	2022-12-31
Per Anders Zetterman	Suppleant	2022-05-30	2022-12-31
Karl Henrik Englund	Suppleant	2020-06-02	
Hans-Göran Billing	Ledamot	2022-05-30	
Elin Redner Biving	Ledamot	2020-06-02	
Anna Van Reenen Mostert	Suppleant	2022-05-30	
Per Anders Zetterman	Ledamot	2023-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Jacobsson, Karl-Håkan Wall, Astrid Jonsson Elfving, Dan Eliasson, Jonas Malmberg, Mikael Kampner och Karl Henrik Englund.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Astrid Jonsson Elfving, Karl-Håkan Wall, Susanne Jacobsson.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Yasue Seppälä vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Jörgen Elfving och Birgitta Almqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 21 maj 2022. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar varav 2 genom fullmakt. Extra föreningsstämma hölls den 31 jan 2022 och 16 mars 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 20 september 2022.

Genomfört och planerat underhåll

Ommålning

Under 2022 genomfördes ommålning av de gula husen och de röda husen planeras 2024.

Övriga väsentliga händelser

Under 2022 har inga lån omplacerats.

Utveckling av befintligt värmesystem - flera perspektiv utreds

Planeringsarbetet med investering för att ersätta nuvarande solfångare har fortsatt under året. Styrelsen och föreningens driftgrupp har arbetat intensivt med utvecklingen.

Bergvärme

Till bergvärmeansökan har markundersökningar gjorts av expertis för att lämna en komplett borrhansökan. Danderyds kommun godkände inte ansökan och föreningen har lämnat in överklagan av kommunens och Länsstyrelsens beslut till Mark och miljödomstolen.

Solceller och Luft/vatten

Under samma tid har föreningen också tagit fram olika alternativ till bergvärme.

- Luft/vatten
- Solceller

Solceller är fokus för att på bästa sätt hitta en lösning för det då våra hus är optimala för solceller med en perfekt taklutning. Huvuddelen av taken kan nyttjas för solceller och har söderläge. Solceller har också funnits med i arbetet, som komplement tillsammans med bergvärme. Kan även aktuellt med att komplettera med individuell luftvärmepump. Målet är att bibehålla fortsatt hög miljöprofil för området.

Ansökan om detaljplaneförändring av området

Antagande av detaljplan samt överklagande

Byggnadsnämnden i Danderyds kommun beslutade den 5 oktober 2022 om antagande av ändrad detaljplan för delar av föreningens obebyggda mark. Detaljplaneändringen medger bl.a. ytterligare bostadsbebyggelse i form av friliggande en- eller tvåbostadshus (parhus) i liknande karaktär som befintliga intilliggande parhus.

Byggnadsnämndens beslut överklagades av en part till mark- och miljödomstolen och har därför inte vunnit laga kraft.

Blir den ändrade detaljplanen godkänd får föreningen ta ställning till hur marken eventuellt ska utvecklas eller värdet av marken realiseras.

Bakgrund

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

Ansökan om detaljplaneändring lämnades under 2021 till Danderyds kommun. Byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 9 juni 2021.

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

Egna arbetsgrupper

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

- Driftgruppen
- Trädgårdsgruppen
- Lekplatsgruppen

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Översyn har gjorts på enheter i underhållsplanen med hänsyn till att föreningen planerar att ersätta delar av värmesystemet. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	175	266	182	162	272
Skuldsättning, kr/kvm	6 923	6 923	6 923	6 923	6 923
Räntekänslighet, %	11	11	11	11	10
Energikostnad, kr/kvm	68	58	50	49	56
Driftskostnad, kr/kvm	477	384	565	473	381
Årsavgifter, kr/kvm	653	653	653	654	670
Totala intäkter, kr/kvm	703	702	705	703	720
Nettoomsättning, tkr	3 810	3 804	3 823	3 810	3 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 226	-595	-709	-646	431
Soliditet, %	69	69	69	70	70

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	75 829 502	0	0	75 829 502
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 172 500	0	0	8 172 500
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 605 072	0	-185 623	6 419 449
S:a bundet eget kapital, kr	90 607 074	0	-185 623	90 421 451
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 767 016	-595 099	185 623	-4 176 492
Årets resultat, kr	-595 099	595 099	-1 226 018	-1 226 018
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 362 115	0	-1 040 395	-5 402 510
S:a eget kapital, kr	86 244 959	0	-1 226 018	85 018 941

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 158 000 kr samt ianspråktagande skett med 343 623 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 362 115
Årets resultat, kr	-1 226 018
Reservation till underhållsfond, kr	-158 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	343 623
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 402 510

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 402 510

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 809 571	3 804 422
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 340 981	-1 828 855
Övriga externa kostnader	Not 3	-70 215	-72 275
Planerat underhåll		-343 623	-240 372
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-180 307	-189 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 835 403	-1 801 533
Summa rörelsekostnader		-4 770 529	-4 132 076
Rörelseresultat		-960 958	-327 654
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 887	11 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-277 947	-278 599
Summa finansiella poster		-265 060	-267 445
Årets resultat		-1 226 018	-595 099

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	119 429 185	120 248 126
Pågående nyanläggningar	Not 8	938 839	567 016
		<u>120 368 023</u>	<u>120 815 142</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>120 368 523</u>	<u>120 815 642</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6	1 196
Avräkningskonto HSB Stockholm		619 812	1 365 179
Placeringskonto HSB Stockholm		0	0
Övriga fordringar	Not 10	22 320	275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	184 066	142 214
		<u>826 205</u>	<u>1 508 865</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 400 000
Kassa och bank	Not 13	6 272	6 263
Summa omsättningstillgångar		<u>2 832 476</u>	<u>3 915 128</u>
Summa tillgångar		<u>123 201 000</u>	<u>124 730 770</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	75 829 502	75 829 502
Upplåtelseavgifter	8 172 500	8 172 500
Yttre underhållsfond	6 419 449	6 605 072
	<u>90 421 451</u>	<u>90 607 074</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 176 492	-3 767 016
Årets resultat	-1 226 018	-595 099
	<u>-5 402 510</u>	<u>-4 362 115</u>
Summa eget kapital	<u>85 018 941</u>	<u>86 244 959</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>17 310 780</u>	<u>37 650 780</u>
	17 310 780	37 650 780
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 20 340 000	0
Leverantörsskulder	0	106 972
Skatteskulder	41 914	32 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>489 365</u>	<u>695 714</u>
	20 871 279	835 031
Summa skulder	38 182 059	38 485 811
Summa eget kapital och skulder	<u>123 201 000</u>	<u>124 730 770</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 226 018	-595 099
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 835 403	1 801 533
Kassaflöde från löpande verksamhet	609 385	1 206 434
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 707	17 147
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-303 752	216 273
Kassaflöde från löpande verksamhet	242 926	1 439 854
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 388 285	-567 016
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 388 285	-567 016
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-1 145 359	872 838
Likvida medel vid årets början	3 771 443	2 898 605
Likvida medel vid årets slut	2 626 084	3 771 443

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,68% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 874 kronor per hus.

Inkomstskatt

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 552 756	3 552 756
Hyror	18 000	18 000
Bredband	115 800	115 800
Övriga intäkter	123 015	117 866
Bruttoomsättning	3 809 571	3 804 422
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	156 398	196 198
Reparationer	689 952	255 720
El	159 488	98 056
Vatten	212 225	216 650
Sophämtning	111 570	105 117
Fastighetsförsäkring	131 344	125 808
Kabel-TV och bredband	203 398	194 003
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	443 700	417 450
Förvaltningsarvoden	212 552	208 268
Övriga driftkostnader	20 353	11 586
	2 340 981	1 828 855
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	8 820
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 688	19 766
Administrationskostnader	43 152	20 189
Extern revision	10 875	10 000
Medlemsavgifter	13 500	13 500
	70 215	72 275
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	47 600	59 061
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	94 820	92 600
Sociala avgifter	32 887	32 380
	180 307	189 041
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	438	538
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter skattekonto	19	17
Ränteintäkter HSB bunden placering	12 207	10 443
Övriga ränteintäkter	223	156
	12 887	11 154
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	277 287	277 841
Övriga räntekostnader	660	758
	277 947	278 599

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	105 515 359	105 515 359
Anskaffningsvärde mark	28 317 000	28 317 000
Omklassificering från pågående nyanläggningar	1 016 462	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 848 821	133 832 359
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 584 233	-11 782 700
Årets avskrivningar	-1 835 403	-1 801 533
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 419 636	-13 584 233
Utgående bokfört värde	119 429 185	120 248 126
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 070 000	75 070 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	90 876 000	90 876 000
Summa taxeringsvärde	165 946 000	165 946 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	567 016	0
Årets investeringar	1 388 285	567 016
Omklassificering till byggnad	-1 016 462	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	938 839	567 016
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	285	275
Fordran på leverantör	22 035	
	22 320	275
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	180 833	140 855
Upplupna intäkter	3 233	1 359
	184 066	142 214

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 Kortfristiga placeringar						
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		1 200 000	1 900 000			
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm		800 000	500 000			
		2 000 000	2 400 000			
Not 13 Kassa och bank						
Nordea		6 272	6 263			
		6 272	6 263			
Not 14 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39788944825	0,98%	2023-12-20	8 550 000	0	
Nordea	39798237803	0,61%	2024-10-16	10 100 000	0	
Nordea	39798237811	0,61%	2024-10-16	7 210 780	0	
Swedbank	2852088471	0,75%	2023-10-25	11 790 000	0	
				37 650 780	0	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					37 650 780	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 310 780	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					49 064 000	49 064 000
Not 15 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld					20 340 000	0
					20 340 000	0
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					37 802	38 327
Förutbetalda hyror och avgifter					320 762	295 952
Övriga upplupna kostnader					130 801	361 435
					489 365	695 714

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Astrid Jonsson Elfving.....
Dan Eliasson.....
Elin Redner Biving.....
Hans-Göran Bert Billing.....
Johanna Nyberg.....
Jonas Malmberg.....
Karl-Håkan Wall.....
Mikael Kampner.....
Per Anders Zetterman.....
Susanne Jacobsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats

.....
Yasue Seppälä
Av föreningen vald revisor.....
Joakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anneberg i Danderyd för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Anneberg i Danderyd för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar § 14 så ska en extra föreningsstämma hållas om minst en tiondel av medlemmarna begär det. Under 2022 så har fler än en tiondel av medlemmarna begärt en extra föreningsstämma men begäran har inte verkställts. Ett informationsmöte har i stället hållits.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yasue Seppälä
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Anneberg i Danderyd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE JACOBSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 21:35:06



ASTRID JONSSON ELFVING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 18:36:48



HANS-GÖRAN BERT BILLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 10:37:29



MIKAEL KAMPNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 19:04:37



DAN ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 21:46:27



JONAS MALMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 23:21:40



ELIN REDNER BIVING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 11:44:48



KARL-HÅKAN WALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 10:33:07



JOHANNA NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 09:43:31



PER ANDERS ZETTERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 10:01:48



YASUE SEPPÄLÄ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 17:36:06



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 15:39:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Anneberg i Danderyd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YASUE SEPPÄLÄ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 17:34:00



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 15:41:16



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor