



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf 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.

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls söndagen den 30 maj 2021

Årsstämman börjar kl.15.00 och beräknas pågå till ca 16.30.

Plats: Via Zoom alt. Santararavägen, gräsplanen vid teknikhuset. Årsstämman kommer att hållas digitalt via Zoom. Dock om vädret tillåter kan vi genomföra den på vår yta intill teknikhuset. Den informationen kommer aviseras senare.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning inklusive det gångna årets verksamhetsplan, samt presentation av budget för det kommande verksamhetsåret
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningen vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättning för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - a) Anmälan av styrelseledamot och suppleant utsedda av HSB Stockholm
 - b) Val av styrelseledamöter och suppleanter för bostadsrättsföreningen
18. Beslut om antal revisor/er och suppleanter
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Inga motioner har inkommit
23. Avslutande

Information och status om projektet värme och energisystem

Information om markprojektet

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF ANNEBERG I DANDERYD

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Danderyds kommun.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Solvärmen 1 i Danderyds kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	50	5 439

Föreningens fastighet är byggd 2001 (Värde år).

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Ommålning

Under våren/sommaren 2020 har genomförts ommålning inklusive reparation av skadad fasad av grå husen inklusive föreningslokalen. Under 2022 påbörjas ommålning av de gula husen och därefter de röda husen.

Övriga väsentliga händelser

Under året har 2 av föreningens lån på totalt 17 310 780 kr bundits på 4 år med en ränta på 0,61%.

Planering för investering ett uppgraderat värme- och energisystem

Vi är mitt i planeringen med att förnya framtida värme/energilösning. Detta för att säkerställa drift och ett kostnadseffektivt system. Vi har tillsammans med AFRY och Driftec gjort en grundläggande analys för olika lösningar i denna fråga. Där framgår att reinvestera i solvärme inte är ett huvudalternativ. De har också analyserat bergvärme och luftvatten. Slutsats är att bergvärme är den väg vi bör välja. Båda alternativen går att kombinera med solceller. Vi har en dialog med Danderyds kommun för att lösa borttillståndet för bergvärme. Under 2020 har vi haft ingående samtal med fler intressenter för att ta fram underlag för beslut om möjliga vägval samt kostnadsberäkningar.

Vi vill uppnå en bra och stabil energilösning. Med målet att utveckla områdets miljöprofil.

Ansökan om en detaljplaneförändring av området

Under året 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 anlåtts. 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.

Not. Efter räkenskapsårets utgång har föreningen den 10 januari 2021 gett in ansökan om detaljplaneändring till Danderyds kommun.

Egna arbetsgrupper

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

- Driftgruppen arbetar med dagliga driften, utveckling av nytt energisystem och utveckling av vår mark.
- Trädgårdsgruppen genomförde 1 städdag, där många medlemmar var med och jobbade. En städdag blev inställd p g a coronaviruset.
- Lekplatsgruppen – planerat och utvecklat områdets lekplats.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 31 maj 2020. Vid stämman deltog 32 medlemmar varav 20 var röstberättigade. Extra stämma hölls den 25 oktober 2020 för inriktningsbeslut om att lämna in ansökan om detaljplaneändring.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Susanne Jacobsson	Ledamot, Ordförande
Jörgen Karlsson	Ledamot, Sekreterare
Astrid Jonsson Elfving	Ledamot, Ekonomi
Victor Freye	Ledamot
Karl Håkan Wall	Ledamot, Vice Ordförande
Elin Redner Biving	HSB-ledamot
Mikael Kampner	Suppleant
Hans Billing	Suppleant
Henrik Englund	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Susanne Jacobsson, Jörgen Karlsson, Astrid Jonsson Elfving, Karl Håkan Wall och Mikael Kampner.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Susanne Jacobsson, Astrid Jonsson Elfving och Karl Håkan Wall. Teckning sker två i förening.

np

Revisorer

Yasue Mizukami
BoRevision AB

Föreningsvald ordinarie
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen bestod av Ann Flismark och Julian Akehurst. Ann har flyttat från föreningen och ersatts av Gisela Kjellberg och Monica Wall.

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**Medlemmar**

Föreningen hade 80 (82) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 9(6) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt**Nyckeltal**

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	654	654	670	630	630
Totala intäkter kr/kvm	703	701	710	679	680
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	182	162	272	266	308
Belåning, kr/kvm	6 922	6 922	6 922	7 291	7 681
Räntekänslighet	11%	11%	10%	12%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	465	473	373	341	308
Energikostnader kr/kvm	50	49	48	44	43

Förklaring Nyckeltal**Årsavgifter**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits varje år (driftteknik, fönster, tak etc.).

13/10

Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott som föreningen har per kvadratmeter boarea och lokal area varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme. Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokal area för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader. För bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 823	3810	3 859	3 691	3 699
Resultat efter finansiella poster	-709	-646	431	477	705
Soliditet	69%	70%	70%	69%	67%

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		3 823 181
Rörelsekostnader	-	4 227 099
Finansiella poster	-	304 682
Årets resultat		-708 599
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	1 697 920
Årets sparande		989 321
Årets sparande per kvm total yta		182

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 829 502	8 172 500	4 647 424	-454 353	-646 416
Reservering till fond 2020			1 531 000	-1 531 000	
Ianspråktagande av fond 2020				0	
Balanserad i ny räkning				-646 416	646 416
Årets resultat					-708 599
Belopp vid årets slut	75 829 502	8 172 500	6 178 424	-2 631 769	-708 599

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 100 769
Årets resultat	-708 599
Reservering till underhållsfond	-1 531 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-3 340 368

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 340 368
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

nr

**HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 823 181	3 810 473
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 016 309	-2 114 285
Övriga externa kostnader	Not 3	-305 918	-278 371
Planerat underhåll		0	-556 870
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-206 952	-180 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 697 920	-970 945
Summa rörelsekostnader		-4 227 099	-4 100 706
Rörelseresultat		-403 918	-290 233
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 893	11 747
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-315 575	-367 930
Summa finansiella poster		-304 682	-356 183
Årets resultat		-708 599	-646 416

v30

**HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	122 049 659	122 052 091
	<u>122 049 659</u>	<u>122 052 091</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>122 050 159</u>	<u>122 052 591</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 192 322	967 268
-----------	---------

Placeringskonto HSB Stockholm

20	20
----	----

Övriga fordringar

Not 9	306	923
-------	-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>160 526</u>	<u>149 799</u>
	1 353 174	1 118 010

Kortfristiga placeringar

Not 11	1 700 000	2 700 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	6 263	6 263
--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 059 437</u>	<u>3 824 273</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>125 109 596</u>	<u>125 876 864</u>
--------------------	--------------------

vjo

**HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

75 829 502

75 829 502

Upplåtelseavgifter

8 172 500

8 172 500

Yttre underhållsfond

6 178 424

4 647 424

90 180 42688 649 426*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-2 631 769

-454 353

Årets resultat

-708 599

-646 416

-3 340 368-1 100 769

Summa eget kapital

86 840 05887 548 657**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

37 650 78037 650 78037 650 78037 650 780*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

96 554

148 334

Skatteskulder

32 345

33 996

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

489 859495 097618 758677 427

Summa skulder

38 269 538

38 328 207

Summa eget kapital och skulder**125 109 596****125 876 864**

130

**HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-708 599	-646 416
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 697 920	970 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	989 321	324 529
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 109	-26 255
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-58 669	119 032
Kassaflöde från löpande verksamhet	920 543	417 305
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 695 488	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 695 488	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-774 945	417 305
Likvida medel vid årets början	3 673 550	3 256 245
Likvida medel vid årets slut	2 898 605	3 673 550

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



HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Föreningen har bytt från K2 till K3 avskrivningsprinciper från 2020.

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 1,57% av anskaffningsvärdet. Markanläggningar skrivs av med 5% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 inlämningsstagande 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 8 524 kronor per hus.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 552 756	3 556 719
Hyror	18 000	20 250
Bredband	115 800	115 932
Övriga intäkter	136 625	117 572
Bruttoomsättning	3 823 181	3 810 473
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	159 187	218 806
Reparationer	498 762	657 038
El	67 438	86 058
Vatten	203 644	180 309
Sophämtning	97 017	86 002
Fastighetsförsäkring	116 836	106 708
Kabel-TV och bredband	213 009	203 596
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	426 200	402 450
Förvaltningsarvoden	208 268	162 269
Övriga driftkostnader	25 948	11 049
	2 016 309	2 114 285
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	8 445	8 085
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 966	8 024
Administrationskostnader	29 225	40 673
Extern revision	9 750	9 563
Konsultkostnader	238 032	198 526
Medlemsavgifter	13 500	13 500
	305 918	278 371
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	47 300	39 523
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	117 000	100 000
Sociala avgifter	37 652	35 713
	206 952	180 236
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	568	448
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 084	11 221
Övriga ränteintäkter	242	78
	10 893	11 747
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	315 064	367 714
Övriga räntekostnader	511	216
	315 575	367 930

**HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	103 819 871	103 819 871
Anskaffningsvärde mark	28 317 000	28 317 000
Årets investeringar	1 695 488	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 832 359	132 136 871
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 084 780	-9 113 835
Årets avskrivningar	-1 697 920	-970 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 782 700	-10 084 780
Utgående bokfört värde	122 049 659	122 052 091
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 317 000	63 317 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	73 102 000	73 102 000
Summa taxeringsvärde	136 419 000	136 419 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	306	923
	306	923
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	159 988	148 315
Upplupna intäkter	538	1 484
	160 526	149 799
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 700 000	2 700 000
	1 700 000	2 700 000

vjo

**HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 12 Kassa och bank**

Nordea	6 263	6 263
	6 263	6 263

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	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 37 650 780

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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	38 327	45 627
Förutbetalda hyror och avgifter	307 991	291 939
Övriga upplupna kostnader	143 541	157 531
	489 859	495 097

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den 8/4 2021

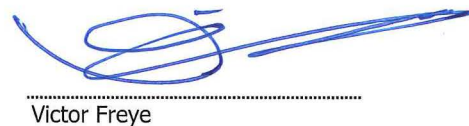

Astrid Jonsson Elfving


Elin Redner Biving

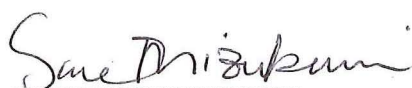

Jörgen Karlsson


Karl-Håkan Wall


Susanne Jacobsson


Victor Freye

Vår revisionsberättelse har 2021-04-20 lämnats beträffande denna årsredovisning


Yasue Mizukami
Av föreningen vald revisor


Daniel Yousif
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 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 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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.

30

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 2020 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 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 utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20/4 2021



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Yasue Mizukami
Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

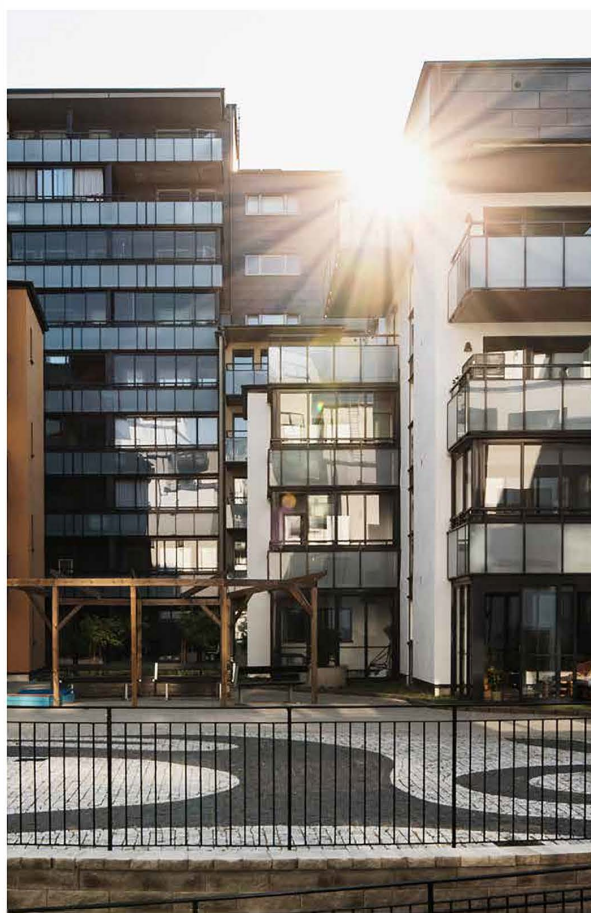
Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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