



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

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.

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 omförelse 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.

TOMTRÄTT

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

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.

HSB Bostadsrättsförening Annehill i Mölndal
Org nr 752000-0659

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Abborren 18 och Braxen 3. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1952.

Föreningens byggnader består av 76 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 7 st lokaler, 6 st garage samt 63 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 4 849 kvm.

Lägenhetsfördelning:

52 st 2 rum och kök

24 st 3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 25 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden. ⁷⁾

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET:

Under 2019 har styrelsen jobbat tillsammans med HSB för att göra en upphandling av takrenovering. Takomläggningen och restaurering av våra skorstenar kommer att ske i etapper under 2020 med start under tidig vår. Samtidigt pågår upphandling av nya säkerhetsdörrar och nytt porttelefonsystem som beräknas installeras under andra halvan av 2020. Målning av gemensamma utrymmen och byte av armaturer har skett under året.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2020 höjdes med 3,5%.

Årsavgift 2018: 731,5 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr/lgh samt 1% av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 130 602 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Eget Kapital

Föreningen hade ett negativt eget kapital. För att vända det negativa egna kapitalet har marken skrivits upp med 10 000 000 kr. Det finns ett stort dolt övervärde mellan bokfört värde och taxeringsvärde.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på 11 089 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 152 000 kr samt ett avlyft om 0 kr. 

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-07-04.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-09.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 104 (101) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	76
--------------------	----

Samägare	27
----------	----

HSB Mölndal	1
-------------	---

Under året har 6 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 9 stycken och avflyttade medlemmar har varit 6 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n.(2020) 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n.(2020) 473 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen förfogar över två uteplatser med grillar. Området kring lekplatsen är i Mölndals kommuns ägo. Mölndals kommun har under sommaren bytt ut buskar runt lekplatsen. Under 2011 har föreningens hemsida lagts upp, utöver hemsidan delas information ut till samtliga medlemmar via brevlådorna.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Annehill är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastigheter och ekonomi. ¶

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Josefin Lundberg	Ledamot	Ordförande
Johan Axelsson	Ledamot	
Connie Henriksson	Ledamot	
Robert Slavica	Ledamot	
Max Olsson	Ledamot	
Robert Grahm	Ledamot	
Håkan Alnebratt	Ledamot	HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Axelsson, Robert Slavica, Max Olsson samt Robert Grahm.
- Föreningens firma tecknas av Connie Henriksson, Josefin Lundberg, Johan Axelsson och Robert Slavica, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Arvodet till styrelsen uppgick till två prisbasbelopp, till revisorer 5 000kr och till valberedningen 4 000kr (exkl. sociala avgifter), beslutat av stämman,
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens anslagstavlor i resp. trapphus samt brevlåda vid Växthusgatan 5.

Revisorer

Revisorer har varit Filip Nygren och revisorssuppleant vakant samt BoRevision, av HSB Riksförbund godkänd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Josefin Lundberg och Johan Axelsson som suppleant..

Valberedning

Valberedning har varit Annika Hjertström (sammankallande) samt Anna Smedgård vald av stämman. a)

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	4 403 047	4 281 709	4 147 020	4 080 921	4 075 554
Resultat efter finansiella poster	kr	-372 835	480 464	521 260	-2 954 838	-4 012 502
Kassalikviditet	%	102	115	86	47	136
Soliditet	%	42,2	42,4	-28,0	-35,7	-0,2
Fond för yttre underhåll	kr	664 247	664 247	0	1 289 514	1 255 728
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	731,5	710,2	689,6	700,1	697,3
Lån per kvm bostadsyta	kr	1 832,0	1 900,7	1 974,6	2 038,2	1 838,9
Genomsnittlig skuldränta	%	1,6	1,2	1,0	0,9	1,5
Fastighetens belåningsgrad	%	10,5	15,3	15,9	16,4	16,4
Taxeringsvärde	tkr	84 595	60 086	60 086	60 086	54 469
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Uppskrivn- fond</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Yttre fond</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2018-12-31	147 313	10 000 000	2 676 547	664 247	-5 945 136	480 464
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna						
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman						
Balansering av föregående års resultat					480 464	-480 464
Årets resultat	-	-	-	-	-	-372 835
Eget kapital 2019-12-31	147 313	10 000 000	2 676 547	664 247	-5 464 672	-372 835 _{h)}

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	-5 464 672
Årets resultat	-372 835
Återstår till föreningsstämman att behandla	-5 837 507

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	141 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-805 247
att i ny räkning överförs	-5 173 260
	-5 837 507

h)

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 403 047	4 281 709
Övriga rörelseintäkter		5 262	4 063
Summa rörelseintäkter		4 408 309	4 285 772
Rörelsekostnader			
Underhåll		-1 253 786	-4 167
Driftskostnader	3	-2 792 085	-3 114 401
Personalkostnader	4	-142 473	-131 420
Övriga kostnader		0	-1 030
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-447 914	-447 914
Summa rörelsekostnader		-4 636 258	-3 698 932
Rörelseresultat		-227 949	586 840
Finansiella poster			
Ränteintäkter		866	887
Räntekostnader		-145 572	-107 263
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-180	0
Summa finansiella poster		-144 886	-106 376
Resultat efter finansiella poster		-372 835	480 464
Årets resultat		-372 835	480 464

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	16 109 257	16 511 325
Inventarier	6	57 579	103 424
		16 166 836	16 614 749
Summa anläggningstillgångar			
		16 166 836	16 614 749
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	1 901 996	2 220 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	79 446	72 369
		1 981 442	2 292 984
<u>Kassa och bank</u>			
		700	700
Summa omsättningstillgångar			
		1 982 142	2 293 684
Summa tillgångar			
		18 148 978	18 908 433 ⁹⁾

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		2 823 860	2 823 860
Fond för yttre underhåll		664 247	664 247
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Summa bundet eget kapital		13 488 107	13 488 107
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-5 464 671	-5 945 136
Årets resultat		-372 835	480 464
Summa fritt eget kapital		-5 837 506	-5 464 672
Summa eget kapital		7 650 601	8 023 435
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 11	8 550 008	8 883 340
Summa långfristiga skulder		8 550 008	8 883 340
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 11	333 332	333 332
Leverantörsskulder		69 893	354 627
Skatteskulder		12 407	9 720
Övriga kortfristiga skulder		863 803	806 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	668 934	497 486
Summa kortfristiga skulder		1 948 369	2 001 658
Summa eget kapital och skulder		18 148 978	18 908 433 ^{a)}

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Annehill årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Om- och tillbyggnad	10-40 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	10-30 år
Inventarier	5-10 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll. ^{m)}

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	3 546 911	3 443 604
Avsättning inre fond	-119 001	-119 001
Hysesintäkter, lokaler	373 692	366 876
Hysesintäkter; garage och P-platser	210 861	178 200
Övriga intäkter	390 584	412 030
Summa	<u>4 403 047</u>	<u>4 281 709</u> ⁿ⁾

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel och städ	814 002	787 525
Reparationer	51 169	98 159
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	356 600	369 261
-Uppvärmning	639 834	726 184
-Vatten	158 559	176 253
-Sophämtning	196 151	160 794
Fastighetsavgift	130 602	124 472
Försäkring	62 784	52 621
Kabel TV	38 276	38 325
Medlemsavgift HSB	0	28 800
Förvaltning administration	141 840	136 344
Övrigt	202 268	415 663
Summa	<u>2 792 085</u>	<u>3 114 401</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden	107 950	100 000
Sociala avgifter	34 523	31 420
Summa	<u>142 473</u>	<u>131 420</u> ⁿ⁾

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 673 387	12 673 387
Uppskrivning mark	10 000 000	10 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 673 387	22 673 387
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 162 060	-5 759 992
Årets avskrivningar	-402 070	-402 068
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 564 130	-6 162 060
Utgående restvärde enligt plan	<u>16 109 257</u>	<u>16 511 325</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	10 257 600	10 257 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 866 000	35 686 000
Taxeringsvärde mark	39 729 000	24 400 000
	<u>84 595 000</u>	<u>60 086 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	43 000 000	34 000 000
Lokaler	1 866 000	1 686 000

Not 6 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	846 027	846 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	846 027	846 027
Ingående ackumulerade avskrivningar	-742 603	-696 757
Årets avskrivningar	-45 846	-45 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-788 449	-742 603
Utgående restvärde enligt plan	<u>57 578</u>	<u>103 424</u> ^{h)}

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Avräkningskonto HSB	1 901 220	2 220 551
Skattekonto	776	64
Summa	<u>1 901 996</u>	<u>2 220 615</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Länsförsäkringar	69 893	62 784
Comhem	9 553	9 585
Summa	<u>79 446</u>	<u>72 369</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Ränta bunden t.o.m.</u>	<u>Amorterat enligt avtal</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Swedbank	1,208	Rörlig	100 000	1 855 000
Swedbank	1,788	Rörlig	233 332	2 333 340
Swedbank	1,805	Rörlig	0	3 895 000
Swedbank	1,948	Rörlig	0	800 000
Totalt			<u>333 332</u>	<u>8 883 340</u>

Av ovanstående skulder till kredit institut redovisas 333 332 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 7 908 344 kr senare än 5 år efter balansdagen.

⁹)

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntor	13 162	10 023
Revisionsarvoden	19 000	19 000
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	0	41 350
El	39 217	34 703
Värme	149 149	94 709
Vatten	29 972	0
Renhållning	36 091	0
Förutbetalda hyror och avgifter	336 852	287 653
Comhem	0	4 467
Stena	0	5 581
HSB	6 188	0
Yngve Lund Arkitekter	30 578	0
A-Team Byggservice	8 725	0
Summa	<u>668 934</u>	<u>497 486</u>

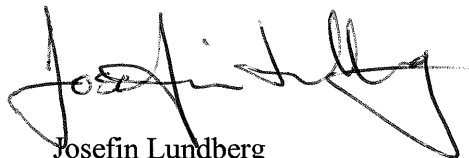
Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	10 052 000	10 052 000
	<u>10 052 000</u>	<u>10 052 000</u> ^{a)}

Mölndal 26 - 4 - 20



Connie Henriksson



Josefin Lundberg



Robert Slavica



Håkan Alnebratt



Johan Axelsson



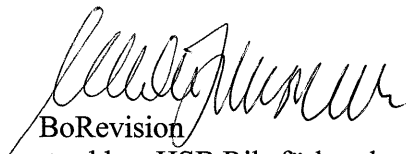
Robert Graham



Max Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 10.

Borevision AB



BoRevision
utsedd av HSB Riksförbund
Malin Johannesson



Filip Nygren
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Annehill i Mölndal, org.nr. 752000-0659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Annehill i Mölndal för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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. Revisorens 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2019-04-10 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Annehill i Mölndal för räkenskapsåret 2019 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 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.

Mölndal den 10 / 5 2020



Malin Johanhesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Filip Nygren
Av föreningen vald revisor