



Org Nr: 716000-1421

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Annexet i Täby

Org.nr: 716000-1421

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Annexet i Täby med säte i Täby org.nr. 716000-1421 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Täby kommun:

Bostadsrättsföreningarna Storstugan, Volten, Annexet och Farmen är ägare av SVAF AB. SVAF AB var ägare fram till december 2022 av Täby Fjärrvärme AB (TFAB), tillsammans med EOn. SVAF ägde 90,1 % av TFAB, EOn 9,9 %. Annexets andel av SVAF är 8,4%

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Marknaden 2	1969-05-14	1900 och 1969

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	218
9	lokaler (hyresrätt)	1200
236	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13486
143	garageplatser	0
<b>Totalt 390 objekt</b>		<b>14904</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 116 st 1 rok, 92 st 2 rok, 4 st 3 rok, 7 st 5 rok, 19 taklägenheter

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Täby Marknaden GA:1	G:A	716418-4090	126 / 287	Garage, Ventilationsanläggning, Reservutgångar med trappor, Garageportar, Brandskåp samt belysningsanordningar

**Totalt 1 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	T.o.m.
Tina Ottosson	Ordförande	
Ola Kellberg	Ledamot	
Dan Davidsson	Ledamot	2022-04-07
Ken Larsson	Ledamot	
Luis Barriga	Ledamot	
Ulf Sören Nordlund	Ledamot	
Linus Magnusson	Ledamot	
Leo Christoffer Lantz	Ledamot	2022-06-22
Markus Albshara	Ledamot	
Simon Wagemyr	Suppleant	2022-06-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Markus, Sören , Linus och Tina

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Dan Davidsson, Tina Ottosson, Linus Magnusson, Leo Christoffer Lantz, Markus Albshara.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Helena Brynell och Heidi Sjöqvistvald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Eva Lindau (sammankallande), Arvi Laigar samt Ludvig Pucek, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. På stämman deltog 55 och 5 fullmakter medlemmar.

Extrastämma hölls 2022-12-01. På extrastämman deltog 23 och 3 fullmakter

**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.

Under 2022 och början av 2023 har föreningen satt in branddörrar i alla trappuppgångar. Detta för att det ställs nya krav på

TR2-trapphus efter att Boetten byggt till våning 8. Slutbesiktningen är gjord i trappuppgång 2 & 4. 6an och 8an ska blir klara under våren.

Under hösten 2022 bytte vi till nya tablåer i hissarna. Det blir nya knappar till översta våningen i alla hissar samt brickläsare för nedfärd till källarplan istället för nyckel. Likaså kallar man på hiss på källarplan med sin passerbricka istället för med nyckel.

Under hösten och vintern installerades ett nytt styrsystem för värme och vatten. Det gamla systemet hade gjort sitt och behövde bytas.

Bytt alla armaturer och lampor i långa källargången för att de ska vara energieffektivare, närvarostyrda och säkrare.

#### Försäljning TFAB

I slutet av 2022 sålde SVAF AB sina aktier i TFAB. Köparen av aktierna, Eon, har i köpekontraktet gått med på att Brf Annexet ska få köpa värme till ett pris 10% under marknadspriset fram till år 2040.

Lägesrapport när det gäller ärendet med Boetten:

Ärendet med boetten är ett löpande ärende som ändras dag för dag. Stämningsansökan är inlämnad till tingsrätten och just nu pågår förhandling. En uppdatering av ärendet med boetten går att läsa i bifogad bilaga som tas fram och uppdateras med aktuell information inför årsstämman.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

2012 omfogning av tegelfogar ca 5% av ytan.

2011-2012 stambyte

2014 målning av trapphus, samt byte av tvättstugeutrustning

2015-2016 byte av hissar

2019 färdigställdes påbyggnad av våning 8

2019 byte av inpasseringssystem

2020 byte av sophanteringssystem från sopnedkast till moloker.

2020 byte av förrådsfronter

2020 färdigställdes fasadbyte

#### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Fortfarande arbetar arkitekter med planering och utformning av biblioteksgången . Planerna kommer att delges under det kommande året.

Nu är planerna för projektet:

*Vinter 2022 – Projektering av Systemhandling samt kalkyl klart*

*Vår 2023 - Dokumentering och arkivering samt åtgärder under uppehåll (t ex belysning).*

*Vinter 2024 – Omstart*

*Vår 2025 – Detaljprojektering*

*Sommar 2025 – Upphandling av entreprenaden*

*Höst 2025 – Byggstart*

*Vinter 2026 - Klart*

Årtal	Ändamål
2023	Fönsterbytet startar i april och beräknas pågå under våren, sommaren och en bit in på hösten.
2023	Utemiljön på parksidan steg 1 är planerat att börja i april. I steg 1 kommer vi under våren att lägga om asfalten på körvägen samt stenlägga utanför entréerna och även lägga om kantsten runt moloker och planteringar utmed huset. I nästa steg 2024 kommer vi att ta hand om parkmarken utanför Bg. 2 och i det sista steget 2025 blir det översyn av de sociala ytorna som grillplats, bänkar, bord mm.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 289 och under året har det tillkommit 30 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 297.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	302	308	379	366	392
Skuldsättning, kr/kvm	4 531	4 625	4 720	4 269	4 489
Räntekänslighet, %	7	7	8	5	5
Energikostnad, kr/kvm	161	168	132	166	132
Driftskostnad, kr/kvm	551	546	506	480	422
Årsavgifter, kr/kvm	668	678	678	672	647
Totala intäkter, kr/kvm	895	894	917	887	859
Nettoomsättning, tkr	13 332	13 327	13 191	13 224	12 810
Resultat efter finansiella poster, tkr	744	472	1 224	1 703	1 951
Soliditet, %	35	25	34	34	32

### 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 516 981	0	0	2 516 981
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 534 169	0	0	8 534 169
Uppskrivningsfond, kr	287 500	0	0	287 500
Underhållsfond, kr	13 053 963	0	297 979	13 351 942
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>24 392 613</b>	<b>0</b>	<b>297 979</b>	<b>24 690 592</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	13 159 239	472 180	-297 979	13 333 440
Årets resultat, kr	472 180	-472 180	744 404	744 404
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>13 631 419</b>	<b>0</b>	<b>446 425</b>	<b>14 077 844</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>38 024 032</b>	<b>0</b>	<b>744 404</b>	<b>38 768 436</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 517 485kr samt ianspråktagande skett med 219 506 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	13 631 419
Årets resultat, kr	744 405
Reservation till underhållsfond, kr	-517 485
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	219 506
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>14 077 845</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>14 077 845</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	13 332 445	13 326 565
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-7 148 884	-7 116 482
Övriga externa kostnader	Not 3	-479 028	-494 452
Planerat underhåll		-219 506	-517 485
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-578 577	-533 021
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 532 556	-3 595 543
Summa rörelsekostnader		-11 958 551	-12 256 984
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 373 894</b>	<b>1 069 581</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 476	3 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-638 966	-600 852
Summa finansiella poster		-629 489	-597 401
<b>Årets resultat</b>		<b>744 404</b>	<b>472 180</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 98 510 461	102 043 016
Inventarier och maskiner	Not 8 64 188	0
Pågående nyanläggningar	Not 9 5 528 376	0
	<u>104 103 025</u>	<u>102 043 016</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 261 652	261 652
	<u>261 652</u>	<u>261 652</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>104 364 677</u>	<u>102 304 668</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	5 072	15 143
Avräkningskonto HSB Stockholm	6 727 518	5 272 442
Övriga fordringar	Not 11 40 616	42 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 148 883	295 348
	<u>6 922 090</u>	<u>5 625 867</u>
Kassa och bank	Not 13 54 972	2 479 254
Summa omsättningstillgångar	<u>6 977 062</u>	<u>8 105 121</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>111 341 738</u></b>	<b><u>110 409 789</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 516 981	2 516 981
Upplåtelseavgifter	8 534 169	8 534 169
Uppskrivningsfond	287 500	287 500
Yttre underhållsfond	<u>13 351 942</u>	<u>13 053 963</u>
	24 690 592	24 392 613
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 333 440	13 159 239
Årets resultat	<u>744 404</u>	<u>472 180</u>
	14 077 845	13 631 419
Summa eget kapital	<u>38 768 437</u>	<u>38 024 032</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>47 335 610</u>	<u>52 703 610</u>
	47 335 610	52 703 610
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 20 193 035	16 235 035
Leverantörsskulder	2 019 633	599 027
Skatteskulder	50 242	60 827
Fond för inre underhåll	208 917	208 917
Övriga skulder	Not 16 615 196	413 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 150 669</u>	<u>2 164 477</u>
	25 237 692	19 682 147
Summa skulder	72 573 302	72 385 757
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>111 341 738</u></b>	<b><u>110 409 789</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	744 404	472 180
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 532 556	3 595 543
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 276 960	4 067 723
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	158 854	315 648
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 597 545	457 843
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 033 358	4 841 213
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-5 528 376	-275 949
Investeringar i maskiner/inventarier	-64 188	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 592 564	-275 949
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 410 000	-1 410 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 410 000	-1 410 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-969 206</b>	<b>3 155 264</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 751 696</b>	<b>4 596 432</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 782 490</b>	<b>7 751 696</b>

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 1-7% av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**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 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Andelar i intresseföretag**

HSB Brf Annexet i Täby är delägare i SVAF AB (556871-1856).

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	9 306 554	9 295 213
Individuell mätning el	546	0
Hyror	4 093 732	4 055 934
Övriga intäkter	204 740	106 793
Bruttoomsättning	<u>13 605 572</u>	<u>13 457 940</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-269 733	-127 682
Hyresförluster	-3 394	-3 693
	<b>13 332 445</b>	<b>13 326 565</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	1 000 968	930 840
Reparationer	932 951	1 189 884
El	480 128	410 380
Uppvärmning	1 577 509	1 642 652
Vatten	335 756	444 750
Sophämtning	469 036	441 450
Fastighetsförsäkring	289 075	231 078
Kabel-TV och bredband	696 725	655 894
Fastighetskatt och fastighetsavgift	501 389	471 582
Förvaltningsarvoden	818 104	649 012
Övriga driftkostnader	47 244	48 960
	<b>7 148 884</b>	<b>7 116 482</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	18 768	13 029
Förbrukningsinventarier och varuinköp	82 363	130 899
Administrationskostnader	222 698	216 169
Extern revision	33 750	31 625
Konsultkostnader	56 250	37 530
Medlemsavgifter	65 200	65 200
	<b>479 028</b>	<b>494 452</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	265 041	307 450
Revisionsarvode	30 410	16 038
Övriga arvoden	55 800	47 300
Sociala avgifter	119 686	116 502
Övriga personalkostnader	107 640	45 731
	<b>578 577</b>	<b>533 021</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 987	1 617
Ränteintäkter skattekonto	48	0
Övriga ränteintäkter	6 441	1 833
	<b>9 476</b>	<b>3 450</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	635 408	596 444
Övriga räntekostnader	3 558	4 408
	<b>638 966</b>	<b>600 852</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	144 803 686	144 527 737
Anskaffningsvärde mark	567 857	567 857
Årets investeringar	0	275 949
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 371 543</b>	<b>145 371 543</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-43 328 527	-39 732 984
Årets avskrivningar	-3 532 556	-3 595 543
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 861 082</b>	<b>-43 328 527</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>98 510 461</b>	<b>102 043 016</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	158 000 000	127 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	126 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 487 000	2 634 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>298 287 000</b>	<b>255 434 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Årets investeringar	64 188	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 188</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Bokfört värde</b>	<b>64 188</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	5 528 376	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>5 528 376</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	261 652	261 652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>261 652</b>	<b>261 652</b>
Aktier , andelar i SVAF AB ( 556871-1856) 261 652 kr ( 8,4%)		
Andel i HSB Stockholm	500	500

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>						
	Skattekonto	23 790	31 487				
	Övriga fordringar	16 826	11 447				
		<b>40 616</b>	<b>42 934</b>				
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Förutbetalda kostnader	148 883	295 348				
		<b>148 883</b>	<b>295 348</b>				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>						
	Handelsbanken	54 972	2 479 254				
		<b>54 972</b>	<b>2 479 254</b>				
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39788953018	0,93%	2024-11-20	15 125 035	300 000	
	Nordea	39788953050	0,97%	2024-11-20	10 425 035	300 000	
	Nordea	39798274393	0,51%	2024-03-20	22 085 540	300 000	
	Stadshypotek AB	334366	0,49%	2023-12-30	5 068 000	210 000	
	Stadshypotek AB	538858	2,85%	2023-12-01	15 125 035	300 000	
					67 828 645	1 410 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					60 778 645	
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>47 335 610</b>	
	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.						
	<b>Ställda säkerheter</b>						
	Borgensförpliktelse SVAF AB					0	17 540 000
	Fastighetsinteckningar till förmån för SVAF AB					0	78 942 000
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					97 082 000	18 140 000
						<b>97 082 000</b>	<b>114 622 000</b>
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Kortfristig del av långfristig skuld				20 193 035	16 235 035	
					<b>20 193 035</b>	<b>16 235 035</b>	

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 16 Övriga skulder</b>		
Depositioner	227 100	270 475
Momsskuld	148 977	132 044
Övriga kortfristiga skulder	239 119	11 345
	<b>615 196</b>	<b>413 864</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	55 219	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 255 760	1 138 558
Övriga upplupna kostnader	839 690	1 025 919
	<b>2 150 669</b>	<b>2 164 477</b>

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

#### Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Ken Larsson

.....  
Linus Magnusson

.....  
Luis Barriga

.....  
Markus Albshara

.....  
Ola Kellberg

.....  
Tina Ottosson

.....  
Ulf Sören Nordlund

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Heidi Sjöqvist  
Av föreningen vald revisor

.....  
Joakim Häll  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

.....  
Helena Brynell  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Annexet i Täby, org.nr. 716000-1421

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Annexet i Täby 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 Annexet i Täby 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

---

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helena Brynell  
Av föreningen vald revisor