



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 218 kr/kvm	 Investeringsbehov 219 kr/kvm	 Skuldsättning 1 940 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 172 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 633 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Anneberg i Partille

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
218 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
219 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har arbetat med en underhållsplan om 20 år som saknar investeringar. Denna avses kompletteras nästa år med investeringar samt utökas till att omfatta 50 år. Stamreovering gjordes 1998. För översikt av genomförda investeringar se sid 3 i årsredovisningen.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 940 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har en låg skuldsättning. Styrelsen amorterar inte på lånen och givet såväl skuldsättningen som nuvarande ränteläget bedöms behovet för att minska skulderna inte krävas på lång tid.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är låg enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar med olika bindningstider för att minska känsligheten. Se not 19 på sid 13 i årsredovisningen.

NYCKELTAL



Energikostnad
172 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka, men har tack vare en mild vinter varit lägre än normalt. Föreningen har ett bundet elavtal till låg kostnad som löper ut hösten 2026.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
633 kr/kvm

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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en 30-årig investeringsplan samt en 10-årig flerårsprognos för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag. Det ligger en jämn plan med 1-2 procents höjning årligen för att föreningen inte ska hamna i sämre ekonomisk ställning vid utgången av år 2024 för detta jämfört med idag.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Anneberg i Partille med säte i Partille org.nr. 757200-8824 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Partille kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skulltorp 103:1	1964-03-03	1965 och 1966
Skulltorp 104:1	1964-03-03	1965 och 1966
Skulltorp 2:15	1964-03-03	1965
Skulltorp 2:16	1964-03-03	1965
Skulltorp 2:19	1964-03-03	1965

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
229	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18740
11	lokaler (hyresrätt)	661
123	garageplatser	0
108	p-platser	0
Totalt 471 objekt		19401

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 32 st 2 rok, 141 st 3 rok, 39 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Greta Holmquist	Ledamot, Ordf fr o m 2022-12-27
Oskar Eriksson	Ledamot, Ordf t o m 2022-12-27
Per Arne Skansen	Ledamot
Gazmend Dreshaj	Ledamot
Nils Rutqvist	Ledamot
Marian Craciun	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oskar Eriksson och Nils Rutqvist.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Greta Holmquist, Oskar Eriksson, Per Arne Skansen samt Nils Rutqvist.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Anna Katarina Klasson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Annika Helene Martinsson (sammankallande), Camilla Sussman samt Klara Lennéer, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-16. På stämman deltog 44 medlemmar varav 37 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens stadgar den 2023-01-26.

QSEC injusterade värmen i alla lägenheter, lokaler och källare under hösten 2022 och våren 2023.

QSEC genomförde en genomlysning av varmvattencirkulationen då många medlemmar upplevde varierande temperaturer våren 2023

Alla hängrännor och stuprör byttes ut hösten 2022 och dessa slutbesiktigades våren 2023.

Påbörjat ett samarbete med en förvaltare från Bredablick i januari 2023.

Öppnade upp Expeditionen igen efter pandemin. Valde att ha öppet 1:a onsdagen varje månad 19-20 utan juli från september 2022.

Genomfört en halvtidsbesiktning efter elreoveringen 2019.

Asfalterat på Västra Annebergsvägen 3 L-P där Renova kört ner spår på den tidigare gåbanan.

HSB hjälpte föreningen med OVK kontroll våren 2023.

Översyn och uppgradering av rökluckor hösten 2022.

Upprustning av Föreningslokalen av nya vitvaror, spis och ljudanläggning 2022-2023

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Målning av entréer och träpaneler
2023	Kollektivt bredband och TV
2023	Totalreovering av bastun
2023	Asfaltering av gångbanan på Västra Anneberg 3 L-P
2022	Investerat i nya lekplatser. Båda gårdarnas lekplatser totalreoverades.
2021	Byte av fönster för alla lokaler på Östra Annebergsvägen 33-39
2020	Målning av källargolv och samtliga tvättstugor
2019	Elreovering
2019	Nya porttelefoner
2019	Digitalt bokningssystem
2017	Återställning efter skyfall som orsakade större vattenskada
2016	Relining
2016	Nya rökluckor i samtliga trappuppgångar
1998	Stambyte

Under åren har även löpande underhåll gjorts enligt underhållsplanen för att bibehålla standarden på föreningen.

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

Föreningen ligger bra i fas med investeringar och löpande underhåll. Injustering av värmesystemet har påbörjats och kommer avslutas under kommande verksamhetsår, i övrigt finns inget större underhåll planerat de närmsta fem åren.

Årtal	Ändamål
2023	Installera elladdstolpar på 26 parkeringsplatser och 24 kallgarageplatser

Kommande frågor som styrelsen jobbar med är att få till hantering av separerade sopor på ett sätt som fungerar för både medlemmarna och Renova.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 303 och under året har det tillkommit 27 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 295.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	218	212	200	204	189
Skuldsättning, kr/kvm	1 940	2 005	2 020	2 034	1 816
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	172	189	175	187	188
Driftskostnad, kr/kvm	408	435	402	405	398
Årsavgifter, kr/kvm	633	621	608	608	591
Totala intäkter, kr/kvm	673	684	641	653	628
Nettoomsättning, tkr	13 061	12 772	12 440	12 635	12 020
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 004	2 374	1 732	1 467	2 713
Soliditet, %	26	23	20	16	15

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 402 790	0	0	3 402 790
Underhållsfond, kr	3 215 279	0	423 288	3 638 567
S:a bundet eget kapital, kr	6 618 069	0	423 288	7 041 357
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 340 814	2 374 080	-423 288	6 291 606
Årets resultat, kr	2 374 080	-2 374 080	2 004 267	2 004 267
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 714 894	0	1 580 979	8 295 873
S:a eget kapital, kr	13 332 963	0	2 004 267	15 337 230

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 826 712 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	6 714 894
Årets resultat, kr	2 004 267
Reservation till underhållsfond, kr	-1 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	826 712
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 295 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 295 873
------------------------------------	------------------

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

		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 060 794	12 772 101
Övriga rörelseintäkter	Not 2	800	495 607
Summa rörelseintäkter		13 061 594	13 267 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 384 038	-7 948 144
Underhållskostnader	Not 4	-826 712	-424 987
Övriga externa kostnader	Not 5	-529 017	-499 901
Personalkostnader	Not 6	-363 882	-373 300
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 405 201	-1 317 802
Summa rörelsekostnader		-10 508 850	-10 564 134
Rörelseresultat		2 552 743	2 703 574
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	32 933	5 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-581 410	-334 687
Summa finansiella poster		-548 477	-329 494
Årets resultat	Not 10	2 004 267	2 374 080

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	50 974 765	50 778 923
Inventarier	Not 12	223 019	138 032
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	1 428 475
		<u>51 197 784</u>	<u>52 345 430</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		51 198 284	52 345 930
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	25 185	2 594
Övriga fordringar	Not 16	3 813 758	3 831 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	496 623	879 278
		<u>4 335 566</u>	<u>4 712 968</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18	2 750 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		7 085 566	6 712 968
Summa tillgångar		58 283 850	59 058 898

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 402 790	3 402 790
Underhållsfond	3 638 567	3 215 279
	<u>7 041 357</u>	<u>6 618 069</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 291 606	4 340 814
Årets resultat	2 004 267	2 374 080
	<u>8 295 873</u>	<u>6 714 894</u>
Summa eget kapital	15 337 230	13 332 963
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 15 840 085	14 951 585
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	21 791 485	23 937 925
Leverantörsskulder	634 602	1 527 772
Skatteskulder	30 195	14 165
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 3 116 164	3 057 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>1 534 089</u>	<u>2 237 410</u>
	<u>27 106 535</u>	<u>30 774 350</u>
Summa skulder	42 946 620	45 725 935
Summa Eget kapital och skulder	58 283 850	59 058 898

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,20%
Elinvestering	2,50%
Fönster och dörrar	2,00%
Lekplats	6,70%
Inventarier	10%, 20% respektive 33%

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 871 264	11 641 933
Hyror	1 095 712	1 083 842
Elintäkter	590 250	537 416
Övriga intäkter	91 004	96 346
Bruttoomsättning	13 648 230	13 359 537
Avsatt till inre fond	-587 436	-587 436
	13 060 794	12 772 101
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	800	495 607
<i>*Varav försäkringsersättning samt ersättning översvämningsskador</i>	0	494 523
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 745 173	1 791 881
Reparationer	509 087	851 875
El	746 789	712 767
Uppvärmning	1 646 767	2 071 510
Vatten	938 079	880 378
Sophämtning	410 368	396 694
Övriga avgifter	329 358	359 318
Förvaltningsarvoden	674 467	446 794
Övriga driftskostnader	383 950	436 927
	7 384 038	7 948 144
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	461 463	57 250
Byggnad utvändigt	0	279 375
Markytor	248 744	59 841
Utrustning	116 504	28 521
	826 712	424 987
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	421 311	405 281
Medlemsavgifter	78 316	78 300
Övriga externa kostnader	29 391	16 320
	529 017	499 901
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	198 000	198 000
Sammanträdesersättningar	46 000	63 000
Revisorsarvode	7 000	7 000
Löner och andra ersättningar	32 200	25 000
Sociala kostnader	76 682	80 300
Kurser och konferenser	4 000	0
	363 882	373 300
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 207 503	1 147 767
Markanläggningar	152 367	152 367
Inventarier	45 331	17 668
	1 405 201	1 317 802
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	784	0
Övriga ränteintäkter	32 149	5 193
	32 933	5 193
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	580 054	334 687
Övriga finansiella kostnader	1 356	0
	581 410	334 687

Noter		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	2 004 267	2 374 080
	Avsättning till underhållsfond	-1 250 000	-1 250 000
	Disposition ur underhållsfond	826 712	424 987
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>1 580 979</u>	<u>1 549 067</u>

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	78 648 410	76 583 366
Årets investeringar	1 555 712	2 065 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 204 122	78 648 410
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 151 624	-32 003 857
Årets avskrivningar	-1 207 503	-1 147 767
Utgående avskrivningar	-34 359 127	-33 151 624
Bokfört värde byggnader	45 844 995	45 496 786
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 285 504	0
Årets investeringar	0	2 285 504
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 285 504	2 285 504
Ingående ackumulerade avskrivningar	-152 367	0
Årets avskrivningar	-152 367	-152 367
Utgående avskrivningar	-304 734	-152 367
Bokfört värde markanläggningar	1 980 770	2 133 137
Bokfört värde mark	3 149 000	3 149 000
Bokfört värde byggnader och mark	50 974 765	50 778 923
Taxeringsvärde för Skultorp 2:15, 2:16, 2:19, 103:1 samt 104:1		
Byggnad - bostäder	179 000 000	179 000 000
Byggnad - lokaler	3 288 000	3 288 000
	182 288 000	182 288 000
Mark - bostäder	93 000 000	93 000 000
Mark - lokaler	2 455 000	2 455 000
	95 455 000	95 455 000
Taxeringsvärde totalt	277 743 000	277 743 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	62 153 580	62 153 580
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	738 831	583 131
Årets investeringar	130 318	155 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	869 149	738 831
Ingående avskrivningar	-600 799	-583 131
Årets avskrivningar	-45 331	-17 668
Utgående avskrivningar	-646 130	-600 799
Bokfört värde	223 019	138 032
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
<i>Lekplatser</i>	0	906 250
Kostnad under året	0	1 379 254
Investering	0	-2 285 504
	0	0
<i>Hängrännor</i>	1 428 475	0
Kostnad under året	0	1 428 475
Investering	-1 428 475	0
	0	1 428 475
	0	1 428 475

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	25 185	2 594			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 722 221	3 761 734			
Skattekonto	91 537	69 362			
	3 813 758	3 831 096			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	331 589	720 816			
Upplupna intäkter	165 034	158 462			
	496 623	879 278			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-11-28	2023-11-28	12 mån	2,30%	750 000
HSB Göteborg HSB	2023-05-30	2024-05-30	12 mån	3,40%	750 000
HSB Göteborg HSB	2023-08-28	2024-08-28	12 mån	1,50%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-02-28	2024-02-28	12 mån	2,85%	750 000
					2 750 000
Fasträntepaceringar					2 750 000
					2 000 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	567337	0,70%	2024-03-01	8 669 520	0
Stadshypotek	658828	0,75%	2025-03-30	6 282 065	52 380
Stadshypotek	842102	3,69%	2026-03-30	4 255 400	0
Stadshypotek	842103	3,64%	2027-03-30	5 415 000	60 000
Stadshypotek	845396	3,79%	2023-09-30	4 749 190	145 560
Stadshypotek	866562	4,40%	2023-10-02	8 260 395	0
				37 631 570	257 940
Nästa års amortering beräknas uppgå till					257 940
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					21 533 545
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					21 791 485
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 840 085
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					36 341 870
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt		620		0	
Inre fond		3 073 107		3 014 641	
Övriga kortfristiga skulder		42 437		42 437	
		3 116 164		3 057 078	

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 720	17 799
Ovriga upplupna kostnader	272 346	1 042 479
Förutbetalda hyror och avgifter	1 257 023	1 177 132
	1 534 089	2 237 410

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Partille

Gazmend Dreshaj

Greta Holmquist

Marian Craciun

Nils Rutqvist

Oskar Eriksson

Per Arne Skansen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Anna Katarina Klasson
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Partille, org.nr. 757200-8824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Partille för räkenskapsåret 20220701-20230630.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 Bostadsrättsförening Anneberg i Partille för räkenskapsåret 20220701-20230630 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Katarina Klasson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Anneberg i Partille signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GRETA HOLMQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 16:44:33



MARIAN CRACIUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-08 kl. 21:48:53



NILS RUTQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 08:17:25



GAZMEND DRESHAJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-06 kl. 06:45:56



OSKAR ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 20:31:53



PER ARNE SKANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-05 kl. 12:11:40



ANNA KATARINA KLASSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 06:47:13



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 10:31:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Anneberg i Partille signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA KATARINA KLASSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 06:46:05



SUSANNE ANDERSSON

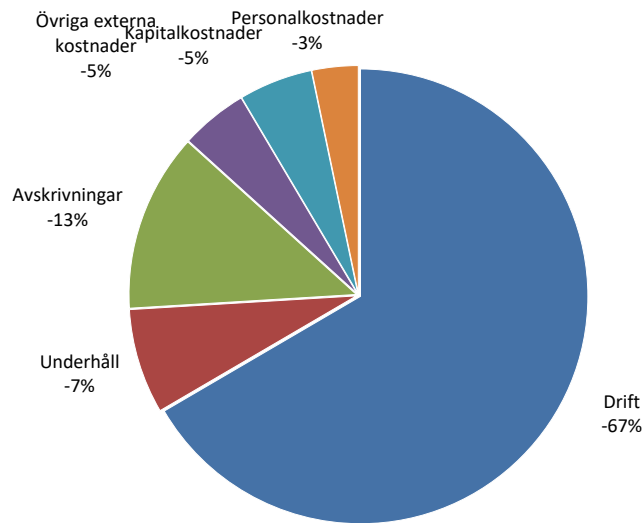
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 10:32:09

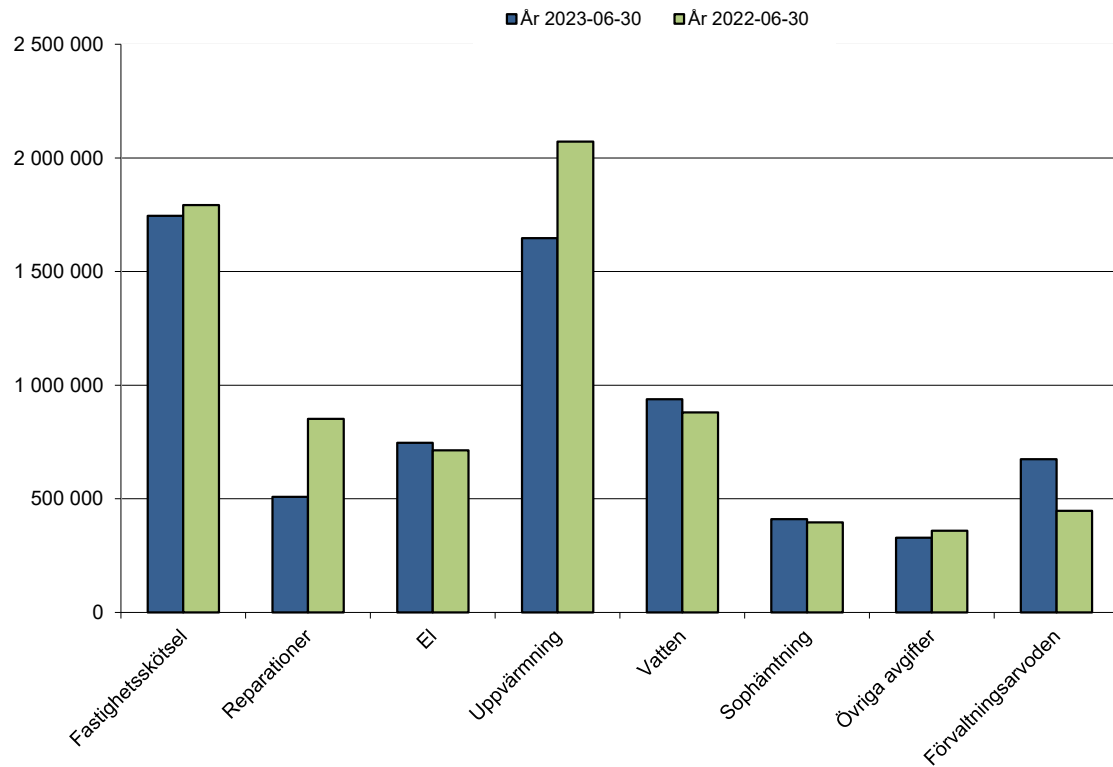




Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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