

Årsredovisning

för

HSB Brf Annexet i Täby

716000-1421

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Styrelsen för HSB Brf Annexet i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och lokaler i förekommande fall, med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-05-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-23.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Täby Kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Tina Ottosson	Ordförande	2020
Simon Wagemyr	Vice ordförande	2020
Jonas Berndtsson	Ledamot	2021
Lida Vahid	Ledamot	2020
Elin Axelsson	Sekreterare	2020
Leo Lantz	Ledamot	2021
Carolina Taube-Persson	Ledamot HSB	Avgått november 2019
Ken Larsson	Ledamot HSB	Tillträtt december 2019
 <i>Ordinarie revisorer</i>		 <i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Joakim Häll/ BoRevision	Extern	2020
Merdan Yildirim	intern	2020
Gunilla Lidberg-Wada	intern	2020
 <i>Valberedning</i>		 <i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Marianne Kilter		2020
Yngve Jansson	Sammanställande	2020

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Marknaden 2 i Täby kommun. Byggnaden är uppförd 1971 med 238 lägenheter upplåtna med bostadsrätt efter färdigställande av takprojektet. 2 lokaler är upplåtna med bostadsrätt och resterande 6 lokaler är hyresrätt. Fastighetens adress är Biblioteksgången i Täby.

Tomtarean uppgår till 10 009 kvadratmeter och den totala bostadsarean till 14 346 kvadratmeter. Total lokalarea uppgår till 830 kvadratmeter.

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2017-12-01.

Brf Annexet ingår med 44% i Marknadens samfällighetsförening som äger garaget under Biblioteksgången. Övriga ägare är Rodamco Täby Centrum KB med 47% och Täby kommun med 9%. Rodamco har förvaltningsansvaret för hela samfälligheten.

Fastigheten var försäkrad i Länsförsäkringar fram till 2019-03-31 och sedan 2019-04-01 är den försäkrad i Protector. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Bostäder och lokaler

Lägenhetsfördelning:

19 st	nya lägenheter
116 st	1 rum och kök
92 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
<u>7 st</u>	<u>5 rum och kök</u>
238	

8 st	lokaler
139 st	garageplatser
2 st	mc-platser

Avtal

Teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel	Cura Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Lokalvård	NFS Städ AB
Elnät	Fortum
El	Göteborg Energi
Vatten	Roslagsvatten
Markskötsel	EkoMiljö & Mark
Hissar	ManKan Hiss
Bredband	Ownit
Kabel TV	Com Hem AB
Fjärrvärme	SVAF/TFAB
Sophantering	Ragn Sells

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggandet av 19 nya lägenheter på taket påbörjades under våren 2017 och samtliga lägenheter är nu färdigställda. Inflyttning i de sista lägenheterna sker i april 2020.

Bygget har medfört ett antal incidenter och fel som exempelvis vattenskador, borrhål i väggar och betongläckage som skadat både medlemmars och föreningens egendom. Med stöd av föreningens fastighetsförvaltare har dessa problem löpande reklamerats hos entreprenören och åtgärder har avkrävt entreprenören för avhjälpande.

19

Föreningen har i skrivande stund ännu inte erhållit den avtalade ersättningen från entreprenören enligt upplåtelseavtalet mellan parterna. När den sista nybyggda lägenheten tillträtts är kravet på upplåtelseavgifter och insatser uppe i 11 620 000 kronor. Detta har framställts till entreprenören av föreningen tillsammans med krav på vite p.g.a. förseningar. Entreprenören har å sin sida krävt föreningen på ersättning för ändrings- och tilläggsarbeten vilket har ifrågasatts av föreningen.

Stadgar

Vid den ordinarie föreningsstämman i maj, samt vid därpå följande extrastämma, fattades beslut att ändra föreningens stadgar. Detta gjordes dels för att anpassa till HSB:s generella uppdateringar av normalstadgarna, men också för att anpassa styckena om andelstal till den nya ekonomiska planen som antogs i januari 2018. Till efterföljande kvartal sattes därefter en ny avgiftsnivå av styrelsen som, givet de nya andelstalen, gör att alla lägenheter numera har samma avgiftsnivå per kvadratmeter.

Reparationer

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och planerat underhåll för 638 tkr. Kostnader specificeras i avsnittet "årets utförda underhåll".

Fjärrvärme

Bostadsrättsföreningarna Storstugan, Volten, Annexet och Farnen är genom det gemensamt ägda SVAF AB, tillsammans med EOn, delägare i Täby Fjärrvärme AB (TFAB). Annexets andel av SVAF är 8,4% och SVAF:s andel av TFAB är 90,1%.

TFAB:s enda kunder är SVAF och EOn. Distribution av värme köper SVAF av EOn som administrerar Täby Kommuns fjärrvärmenät. 2019 var TFAB:s tredje hela verksamhetsår. Bränslemixen som användes under året var mycket gynnsam, där lejonparten var bestod av biobränsle i form av flis och pellets. Eldningsolja stod endast för enstaka procent av bränslet.

TFAB:s totala volymer var lägre än förväntat vilket i huvudsak berott på att temperaturen legat över den som förväntas ett normalår. De fasta kostnaderna fördelades således på lägre volymer vilket innebar ett något högre genomsnittligt värmepris jämfört med budget. Huruvida vädersituationen är en trend eller en tillfällighet återstår att se framöver.

Brf Annexet var under året representerade av Jonas Berndtsson (ledamot i SVAF och TFAB) samt Arvi Laigar (suppleant i SVAF).

Fasadbyte

Det planerade fasadbytet inleddes under hösten 2019 och planeras pågå till sommaren 2020. Konsultföretaget Kreativ Byggkonsult leder arbetet och Tresson AB är anlitate som entreprenör.

Bytet innebär att fasaden fräschas upp med nya skivor och i samband med detta kommer även vindpapp sättas upp bakom fasadskivorna som skyddar extra mot väder och vind.

Fönsterbyte

Planer finns för ett framtida fönsterbyte. Beslut kommer att tas på en kommande stämma efter att ett gediget förarbete är gjort.



Ny sophantering

Under 2019 har arbete med föreningens nya system för sophantering pågått. Bytet innebär att sopnedkassen ersätts med Molokbehållare på parksidan samt att samtliga grovsoprum ersätts med ett miljörum, även det på parksidan. Vid sidan av behållare för hushållssopor finns möjlighet att slänga matavfall i separata behållare.

I och med detta får vi dels bukt med lukt i trappuppgångar och garage samt stopp i sopnedkassen som sysselsatt vår förvaltare. Därtill får vi åtta nya rum i källaren som kommer kunna användas i andra syften än för sophantering.

Passersystem

Föreningens nya passersystem har tagits i bruk under året. Det är dels nya passerbrickor, nya porttelefoner samt nya läsare vid portar, tvättstugor, garaget och även till de nya Molokbehållarna.

Några återstående åtgärder finns kvar innan projektet är helt i hamn. Dessa beräknas bli klara under 2020.

Biblioteksgångens utveckling

Täby Kommun aviserade under hösten 2019 att planen för Biblioteksgångens upprustning har skjutits upp. Projektet beräknas nu starta först 2023.

I väntan på den större upprustningen har man under vintern 2019/20 genomfört provisoriska åtgärder för att förbättra situationen. Belysningen har förstärkts, träd och urnor planterats och skyltningen förtydligats.

Syftet med den större renoveringen är att Biblioteksgången ska bli ett levande gångstråk.

Internet och TV

En upphandling kring Internet och TV gjordes under året och föreningen kommer byta Internetleverantör till Bahnhof under hösten 2020, med förbättrad bandbredd och ökad säkerhet. Comhem har fått förnyat förtroende avseende TV.

Förrådsfronter

Som ett led i föreningens arbete kring säkerhet och trygghet försågs samtliga lägenhetsförråd i källaren med nya gallerfronter från Troax.

Planeringsdag

Styrelsens ledamöter träffades i september 2019 för en konferens på Såstaholms konferensgård för planera styrelseåret. På agendan stod bland annat utformningen av Annexpress, planering av underhåll, pågående och kommande projekt samt rollfördelning.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemmar till 263 stycken och vid årets slut var antalet medlemmar 275 stycken. Under året har 27 stycken överlåtelse genomförts. Styrelsen har under året haft 14 st protokollförda möten.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	13 224	12 810	12 692	12 066
Resultat efter finansiella poster	1 703	1 951	2 127	1 880
Soliditet (%)	33,8	31,9	31,0	29,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelseav/ Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 516 981	8 534 169	12 122 148	9 212 027	1 951 492	34 336 817
Disposition av föregående års resultat:			97 000	1 854 492	-1 951 492	0
Årets resultat					1 703 477	1 703 477
Belopp vid årets utgång	2 516 981	8 534 169	12 219 148	11 066 519	1 703 477	36 040 294

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 066 519
årets vinst	1 703 477
	12 769 996

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	868 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-638 000
i ny räkning överföres	12 539 996
	12 769 996

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	13 224 067	12 809 615
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 224 067	12 809 615
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 974 872	-5 450 378
Övriga externa kostnader	4	-1 484 093	-1 325 308
Personalkostnader	5	-340 310	-289 174
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 119 767	-3 119 767
Summa rörelsekostnader		-10 919 042	-10 184 627
Rörelseresultat		2 305 025	2 624 988
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-601 548	-673 496
Summa finansiella poster		-601 548	-673 496
Resultat efter finansiella poster		1 703 477	1 951 492
Resultat före skatt		1 703 477	1 951 492
Årets resultat		1 703 477	1 951 492

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	91 164 283	94 284 050
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8, 9, 10	5 655 636	672 769
		96 819 919	94 956 819

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	341 116	341 116
		341 116	341 116
Summa anläggningstillgångar		97 161 035	95 297 935

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		2 504 471	2 306 047
Övriga fordringar		25 705	78 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		256 871	257 210
		2 787 047	2 641 304

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		6 580 659	9 637 448
		9 367 706	12 278 752

SUMMA TILLGÅNGAR

106 528 741 **107 576 687**

AK

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 516 981	2 516 981
Uppåtelseavgifter	8 525 969	8 525 969
Reservfond	8 200	8 200
Fond för yttre underhåll	12 219 148	12 122 148
	23 270 298	23 173 298

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	11 066 519	9 212 027
Årets resultat	1 703 477	1 951 492
	12 769 996	11 163 519
Summa eget kapital	36 040 294	34 336 817

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut	62 326 645	64 904 645
Summa långfristiga skulder	62 326 645	64 904 645

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	1 300 000	2 000 000
Förskott från kunder	10 500	0
Leverantörsskulder	2 339 179	1 947 220
Aktuella skatteskulder	3 582	12 842
Övriga skulder	567 216	654 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 941 325	3 720 244
Summa kortfristiga skulder	8 161 802	8 335 225

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

106 528 741

107 576 687
NA

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån med villkorsändringsdag under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras amorteras under 2020.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar och byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningen/byggnaden byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnadens komponenter skrivs av med:

1.0 - 7.0 Procent

Andelar i intresseföretag

HSB Brf Annexet i Täby är delägare i SVAF AB (556871-1856). SVAF AB äger Täby Fjärrvärme AB (556989-0428) med 90,1 procent.

NA

Skatter

Föreningen betalar fastighetsavgift för bostäderna och fastighetsskatt för lokaler.

Fastighetsavgiften för 2019 beräknas genom att ta är det lägre av antingen 1.337 kronor per lägenhet (takbeloppet) eller 0,3 procent av 2019 års taxeringsvärde på bostadsbyggnaden och tomtmarken.

Fastighetsskatten är 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler och tillhörande tomtmark.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	9 206 974	8 867 940
Hyror lokaler moms	2 117 531	2 069 273
Hyror garage moms	564 420	507 594
Hyror garage ej moms	598 966	679 266
Hyror förråd	45 228	50 183
Årsavgift lokaler ej moms	91 709	210 552
Hyesrabatt lokaler moms	-39 153	-93 043
Hyesrabatt brf-medlemmar	-49 344	-137 963
Balkong- och uteplatstillägg	549 300	563 083
Övriga intäkter	138 436	92 730
	13 224 067	12 809 615

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	639 631	798 480
Snöröjning	27 547	28 826
Städning/entrémattor	257 408	278 906
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	136 565
Reparation av gemensamt utrymme	638 326	771 234
Värme	1 629 974	1 150 931
Vatten	371 372	427 305
Renhållning	272 545	167 014
Hiss	152 642	58 238
Bevakning/jour/utryckning	44 937	71 182
Ventilation	91 600	29 117
El	470 756	394 441

Fastighetsförsäkring	248 577	220 750
Internet - Bredband/Kabel-TV Comhem	395 169	406 779
Övriga fastighetskostnader	187 682	79 867
Fastighetsskatt/avgift	421 483	430 743
Vattenskada/fuktmätning	125 223	0
	5 974 872	5 450 378

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2019	2018
Övriga kostnader		
Arvode ekonomisk förvaltning	264 405	262 238
Arvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	41 128	98 248
Revisionsarvoden	46 930	43 848
Förvaltningskostnader tidigare förvaltare	53 125	16 439
Konsultarvoden	207 514	481 242
Data/Tele/Porto	85 668	87 486
Föreningsavgifter	70 825	65 200
Bankkostnader	7 806	9 295
Övriga förvaltningskostnader	485 740	261 312
Advokatkostnader	220 952	0
	1 484 093	1 325 308

Not 5 Arvode och löner

	2019	2018
Styrelse- och sammanträdes arvoden	266 930	227 191
Lagstadgade sociala avgifter	73 380	49 483
Utbildning	0	12 500
	340 310	289 174

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader långfristiga skulder	601 188	673 496
Övriga räntekostnader	360	0
	601 548	673 496

A

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 185 796	125 432 434
Inköp		1 753 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 185 796	127 185 796
Ingående avskrivningar	-32 901 746	-29 781 979
Årets avskrivningar	-3 119 767	-3 119 767
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 021 513	-32 901 746
Utgående redovisat värde	91 164 283	94 284 050
Taxeringsvärden byggnader	127 000 000	113 400 000
Taxeringsvärden mark	103 992 000	76 394 000
	230 992 000	189 794 000

I ingående anskaffningsvärden ingår mark med 567 857 kr

Not 8 Pågående nyanläggningar / passagesystem

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	672 769	1 012 676
Inköp	512 911	672 769
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 185 680	1 685 445
Omklassificeringar		-1 012 676
Utgående ackumulerade avskrivningar		-1 012 676
Utgående redovisat värde	1 185 680	672 769

Not 9 Pågående fasadarbete

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 520 315	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 520 315	0
Utgående redovisat värde	3 520 315	0

Not 10 Pågående arbete / sophantering

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	949 641	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	949 641	0
Utgående redovisat värde	949 641	0

nr

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Aktier, andelar SVAF AB (8,4%) 340 616 kronor
Andelar i HSB 500 kronor

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	341 116	341 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	341 116	341 116
Utgående redovisat värde	341 116	341 116

Not 12 Långfristiga skulder

Lån med villkorsändring inom ett år anses som kortfristiga skulder men då styrelsen inte avser att lösa lånen ligger de kvar under långfristig skuld.

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 1,41% villkorsändring 2022-12-01	16 025 035	16 325 035
Nordea 0,97% villkorsändring 2024-11-20	11 025 035	11 325 035
Stadshypotek 0,50% villkorsändring 2020-12-30	5 566 000	7 644 000
Nordea 0,93% villkorsändring 2024-11-20	16 025 035	16 325 035
Stadshypotek 0,438% villkorsändring 2020-03-30	14 985 540	15 285 540
Kortfristig del av långfristig skuld	-1 300 000	-2 000 000
	62 326 645	64 904 645

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till förmån för SVAF AB	18 421 000	18 421 000
Fastighetsinteckningar	78 942 000	78 661 000
	97 363 000	97 082 000
Eventalförpliktelser		
Borgensförpliktelse SVAF AB	17 540 000	17 540 000
	17 540 000	17 540 000

Föreningen har förbundit sig att köpa fjärrvärme från SVAF AB till och med år 2040.
Föreningen har via aktieägaravtal förpliktigt sig att lämna ytterligare aktieägartillskott till TFAB vid oförutsedda kostnadsökningar. Föreningens andel kan totalt uppgå till 19 MKR.

W

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Täby 2020-05-28



Tina Ottosson
Ordförande



Simon Wagemyr



Jonas Berndtsson



Elin Axelsson



Lida Vahid



Leo Lantz



Ken Larsson
HSB

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 juni 2020

Merdan Yildirim
Intern revisor

Gunilla Lidberg-Wada
Intern revisor



Joakim Häll
Revisor
BoRevision i Sverige AB

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Stockholm den 16-2020


.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Merdan Yildirim
Av föreningen vald revisor

.....
Gunilla Lidberg-Wada