

Telefon:

E-post:

Årsredovisning

för

HSB Brf Annexet i Täby

716000-1421

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Underskrifter	15

Handläggare: Anne-Marie Stenlund

Styrelsen för HSB Brf Annexet i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2016-08-08.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Täby Kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Alexander Holmberg	omval ordf t o m 20180915	2020
Eva Lindau	omval	2020
Tina Ottosson	omval ordf fr o m 20180916	2020
Marianne Kilter	forsatt mandat	2019
Simon Wagemyr	fortsatt mandat	2019
Arvi Laigar	omval	2019
Jonas Berndtsson	omval	2019
Lida Vahid	omval	2019

Styrelsesuppleanter

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Anders Lekman	omval	2019

Ordinarie revisorer

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Joakim Häll	BoRevision	2019
Merdan Yildirim	intern	2019
Gunilla Lidberg-Wada	intern	2019

Revisorssuppleanter

Helena Brynell

*Valda t.o.m. årsstämman
2019*

Valberedning

Rickard Lovik

Anna Eklöf

Ola Kjellberg

suppleant

Valda t.o.m. årsstämman

Övriga förtroendevalda

Carolina Taube Persson

HSB-ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

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 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 är försäkrad i Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Bostäder och lokaler

Lägenhetsfördelning:

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>
219	

8 st	lokaler
139 st	garageplatser
2 st	mc-platser

Avtal

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takbygget

Byggandet av 19 nya lägenheter på taket påbörjades under våren 2017. Vintern 2018/19 blev sju lägenheter klara för inflyttning. Övriga lägenheter beräknas vara klara för inflyttning under våren/försommaren 2019.

Bygget har tyvärr varit tålmodsprövande på många sätt, för såväl medlemmar som styrelse. Brf Annexets fastighetsförvaltare Cura har sedan hösten 2018 haft uppdraget att samordna de problem som bygget innebär för medlemmarna.

Föreningen upplever och har reklamerat ett stort antal fel, brister och skador både på entreprenaden och på föreningens och medlemmars egendom i övrigt. Vidare har föreningen upplevt störningar och men i boendet och man har avkrävt entreprenören både bättring och ersättningar. Entreprenören i sin tur har framställt krav på ersättning för ändrings- och tillägsarbeten (ÄTA) som föreningen ifrågasatt och man har avkrävt entreprenören relevanta underlag.

Föreningen har också ett upplåtelseavtal med entreprenören som stipulerar insatser och upplåtelseavgifter för de nya lägenheterna. Där framgår att entreprenören omgående skulle ha betalat förvärvskostnaden till föreningen vid respektive slutkunds tillträde, vilket inte har skett. Entreprenören är således skyldig föreningen 4 210 000 kr.

Ekonomisk plan

Med anledning av takbygget beslutade en extra stämma i januari 2018 att anta en ekonomisk plan med nya andelstal för alla lägenheter i föreningen, inklusive de tillkommande. Andelstalen i den nya planen utgår från boytan istället för insatsen och förekomst av balkong eller altan. Det identifierades sedermera under hösten 2018 att planen hade skapats utifrån en inaktuell version av föreningens stadgar, som ändrades 2016. Beräkningen av andelstalen måste överensstämja med föreskrifterna som finns i stadgarna och så var nu inte fallet. En analys kring problematiken har pågått sedan dess och styrelsen ämnar föreslå till den ordinarie stämman att stadgarna ändras för att hamna i linje med den nya planen.

Reparationer

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och planerat underhåll för 771 tkr. 

Skyddsrum

Vid besiktning av föreningens skyddsrum identifierades ett antal punkter som har åtgärdats. Bl.a. har nödutgångar grävts, nödvändiga uteluftskanaler skapats, golvbrunnar gjutits och omfattande betongarbeten har utförts. Åtgärderna har kontrollerats av sakkunnig och intyg har skickats till MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).

Passagesystem

Styrelsen har påbörjat arbete för ett nytt inpasseringssystem till fastigheten. Detta gäller entrédörrar och porttelefon samt dörrar till garaget, tvättstugorna och förråden. Tvättstugorna kommer ha bokningsdisplay vid rummen i källaren men vi kommer även ha stöd för bokning via nätet.

Kommande sopsortering

Styrelsen har under verksamhetsåret undersökt möjligheten att stänga sopnedkasterna och flytta ut hushållsavfall och sopsortering till nedgrävda sopkärl på parksidan. När det gäller grovsopor kommer det att iordningställas ett rum i bottenplanet på parksidan. I dagsläget har vi problem med återkommande stopp i våra sopnedkast. Vårt system med sopsnurror är gammalt och gör det svårt med både reparationer och underhåll. Detta leder till mycket extra arbete för vår fastighetsförvaltare.

Fönsterbyte

Planer finns för ett framtida fönsterbyte. Beslut kommer att tas på en kommande stämma.

Fasadbyte

Ett fasadbyte finns i fastighetens underhållsplan. Styrelsen har gett konsultföretaget Kreativ byggkonsult i uppdrag att projektera och genomföra bytet. Detta planeras ske när lägenheterna på våning 8 står klara.

Fjärrvärmeprojekt

Bostadsrättsföreningarna Storstugan, Volten, Annexet och Farmen 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 90,1%.

SVAF ska genom ägande i fjärrvärmeverk säkerställa att ägarna får ett fördelaktigt pris på fjärrvärme som avkastning på investerat kapital. Bolaget ska verka för att den långsiktiga avkastningen blir jämn genom att balansera priset med amorteringsgraden.

År 2018 sålde TFAB fjärrvärme till bolagets två ägare (SVAF AB och E.ON) för motsvarande 73 698 MWh, dvs 31,9 MSEK. Därutöver erhöll TFAB ett bidrag på 11,25 MSEK. TFAB:s nettoomsättning var således drygt 43 MSEK för 2018. TFAB beräknas för 2019 få en omsättning på samma nivå, exklusive moms.

SVAF har, som en följd av TFAB:s verksamhet haft en omsättning på ca 16 MSEK fördelad på intäkter för värme ca 15 MSEK samt tillskott från TFAB på ca 9 MSEK. Omsättningen för 2019 förväntas bli något högre beroende på högre ränteläge med något högre värmepris som följd. SVAF har amorterat drygt 7 MSEK på sina lån för inkomståret 2018.

Bolaget äger också fastigheten Galten i Täby kommun. En ny detaljplan för bostäder förväntas utvecklas inom ett par år. Bolaget har i olika omgångar låtit värdera fastigheten och marknadsvärdet uppgår till mellan 18 och 40 miljoner kronor. Fortum har nyttjanderättsavtal för anläggningen som gäller fram till början av år 2023.

Biblioteksgångens utveckling

Täby kommun har i sin kommande detaljplan planerat för upprustning av Biblioteksgången; från att vara Täby Centrums "baksida" till ett levande gångstråk med butiker och kaféer. Styrelsen har deltagit i några

möten med kommunen och fått information. Vi avvaktar vidare kontakt med kommunens projektgrupp.

Planeringsdag

Styrelsens ledamöter träffades söndagen den 16 september 2018 för en heldagskonferens på Såstaholms konferensgård. På agendan stod bland annat indelning i arbetsgrupper, genomgång av underhållsplanen, kommunikationsplanering, ekonomisk översyn, pågående och kommande projekt, informationsblad till medlemmarna m.m.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemmar till 248 stycken. Vid årets slut var antalet medlemmar 263 stycken. Under året har 33 stycken överlåtelse genomförts, varav 7 stycken är nyupplåtelse.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	12 810	12 692	12 066	11 795
Resultat efter finansiella poster	1 951	2 127	1 880	2 116
Soliditet (%)	31,9	31,0	29,0	25,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelseavg/ Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 516 981	8 534 169	11 104 640	8 102 014	2 127 521	32 385 325
Disposition av föregående års resultat:			1 017 508	1 110 013	-2 127 521	0
Årets resultat					1 951 492	1 951 492
Belopp vid årets utgång	2 516 981	8 534 169	12 122 148	9 212 027	1 951 492	34 336 817

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 212 027
årets vinst	1 951 492
	11 163 519
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	868 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-771 000
i ny räkning överföres	11 066 519
	11 163 519

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	12 809 615	12 692 452
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 809 615	12 692 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 450 378	-4 926 104
Övriga externa kostnader	4	-1 325 308	-1 411 923
Personalkostnader	5	-289 174	-259 111
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 119 767	-3 078 946
Summa rörelsekostnader		-10 184 627	-9 676 084
Rörelseresultat		2 624 988	3 016 368
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0	892
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-673 496	-889 739
Summa finansiella poster		-673 496	-888 847
Resultat efter finansiella poster		1 951 492	2 127 521
Resultat före skatt		1 951 492	2 127 521
Årets resultat		1 951 492	2 127 521

12/1

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	94 284 050	95 650 455
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	672 769	1 012 676
		94 956 819	96 663 131
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	341 116	341 116
		341 116	341 116
Summa anläggningstillgångar		95 297 935	97 004 247
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 306 047	2 642 953
Övriga fordringar		78 047	10 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		257 210	141 119
		2 641 304	2 794 727
<i>Kassa och bank</i>		9 637 448	5 767 577
Summa omsättningstillgångar		12 278 752	8 562 304
SUMMA TILLGÅNGAR		107 576 687	105 566 551

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 516 981	2 516 981
Uppåtelseavgifter		8 525 969	8 525 969
Reservfond		8 200	8 200
Fond för yttre underhåll		12 122 148	11 104 640
		23 173 298	22 155 790
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 212 027	8 102 014
Årets resultat		1 951 492	2 127 521
		11 163 519	10 229 535
Summa eget kapital		34 336 817	32 385 325
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	64 904 645	66 904 645
Summa långfristiga skulder		64 904 645	66 904 645
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 000 000	1 278 000
Leverantörsskulder		1 947 220	214 736
Aktuella skatteskulder		12 842	8 024
Övriga skulder		654 919	625 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 720 244	4 150 380
Summa kortfristiga skulder		8 335 225	6 276 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 576 687	105 566 551

MS

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Ändrade redovisningsprinciper

Föreningen har ändrat redovisningsprinciper inför 2018. I balansomslutningen ingår hela aviseringen av hyror och avgifter för första kvartalet, detta innebär att hyres- och avgiftsfordringar för föregående år är justerat i jämförelsesiffrorna för 2017

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 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långsiktiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras amorteras under 2019.

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, utrangeras 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.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsavgift för bostäderna och fastighetsskatt för lokaler.

Fastighetsavgiften för 2018 beräknas genom att ta är det lägre av antingen 1.337 kronor per lägenhet (takbeloppet) eller 0,3 procent av 2018 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

Noten nettoomsättning avviker mot föregående år på grund av ändrade konton. Uppställningen har justeras för att lättare kunna jämföras mellan åren..

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	8 867 940	8 835 609
Hyror lokaler moms	2 069 273	2 031 448
Hyror lokaler ej moms	0	110 935
Hyror garage moms	507 594	657 060
Hyror garage ej moms	679 266	587 055
Hyror förråd	50 183	0
Årsavgift lokaler ej moms	210 552	178 609
Hysesrabatt lokaler moms	-93 043	-58 763
Hyses- och avgiftbortfall garage moms	0	-27 641
Hysesrabatt brf-medlemmar	-137 963	-67 262
VA-lokaler moms	0	14 700
Balkong- och uteplatstillägg	563 083	548 625
Övriga intäkter	92 730	27 077
Marknaden samfällighet		-145 000
	12 809 615	12 692 452

us

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	798 480	368 451
Snöröjning	28 826	8 980
Städning enligt avtal	278 906	270 402
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	136 565	14 289
Reparation av gemensamt utrymme	771 234	1 056 075
Värme	1 150 931	1 238 991
Vatten	427 305	317 246
Renhållning	167 014	140 408
Hiss	58 238	0
Bevakning/jour/utryckning	71 182	25 810
Ventilation	29 117	0
El	394 441	454 116
Fastighetsförsäkring	220 750	174 538
Samfällighet garage	0	165 910
Internet - Bredband/Kabel-TV Comhem	406 779	209 747
Övriga fastighetskostnader	79 867	55 216
Fastighetsskatt/avgift	430 743	425 925
	5 450 378	4 926 104

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2018	2017
Övriga kostnader		
Arvode ekonomisk förvaltning	262 238	
Arvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	98 248	0
Revisionsarvoden	43 848	30 000
Förvaltningskostnader tidigare förvaltare	16 439	637 482
Konsultarvoden	481 242	18 389
Data/Tele/Post	87 486	201 046
Föreningsavgifter	65 200	65 200
Bankkostnader	9 295	146 297
Övriga förvaltningskostnader	261 312	313 509
	1 325 308	1 411 923

Not 5 Arvode och löner

	2018	2017
Styrelse- och sammanträdes arvoden	227 191	188 400
Lagstadgade sociala avgifter	49 483	63 693
Utbildning	12 500	0
Övriga ersättningar	0	7 018
	289 174	259 111

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	0	892
	0	892

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader långfristiga skulder	673 496	677 197
Övriga räntekostnader	0	212 542
	673 496	889 739

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 432 434	125 432 434
Inköp	1 753 362	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 185 796	125 432 434
Ingående avskrivningar	-29 781 979	-26 703 033
Årets avskrivningar	-3 119 767	-3 078 946
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 901 746	-29 781 979
Utgående redovisat värde	94 284 050	95 650 455
Taxeringsvärden byggnader	113 400 000	113 400 000
Taxeringsvärden mark	76 394 000	76 394 000
	189 794 000	189 794 000

I ingående anskaffningsvärden ingår mark med 567 857 kr

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Passagesystem

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 012 676	1 012 676
Inköp	672 769	
Omklassificeringar	-1 012 676	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	672 769	1 012 676
Utgående redovisat värde	672 769	1 012 676

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	341 116	341 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	341 116	341 116
Utgående redovisat värde	341 116	341 116

Not 11 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.

	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek 1,41% villkorsändring 2022-12-01	16 325 035	16 625 035
Stadshypotek 0,34% villkorsändring 2019-12-03	11 325 035	11 625 035
Stadshypotek 0,340% villkorsändring 2019-12-30	7 644 000	7 722 000
Stadshypotek 1,65% villkorsändring 2019-12-01	16 325 035	16 625 035
Nordea Hypotek 0,73% villkorsändringsdag 2019-03-29	15 285 540	15 585 540
	66 904 645	68 182 645

Kortfristig del av låneskulden 2 000 000 kronor

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till förmån för SVAF AB	18 421 000	18 421 000
Fastighetsinteckningar	78 661 000	78 661 000
	97 082 000	97 082 000
Eventalförpliktelser		
Övriga ansvarsförbindelser 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.

AK

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

Täby 2019-05-13



Tina Ottosson
Ordförande



Eva Lindau



Marianne Kiffer



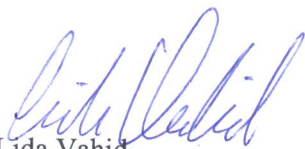
Simon Wagemyr



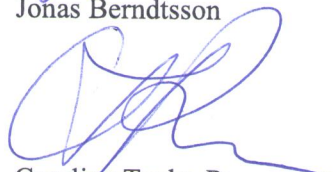
Arvi Laigar



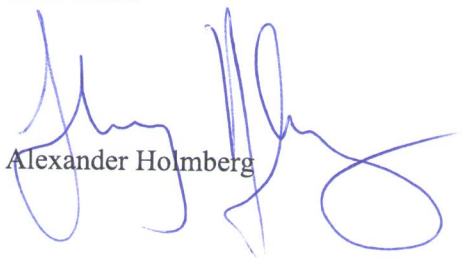
Jonas Berndtsson



Lida Vahid



Carolina Taube-Persson
HSB



Alexander Holmberg

Min revisionsberättelse har lämnats *den 15 maj 2019*
vär



Joakim Häll
Revisor
BoRevision



Merdan Yildirim
Internrevisor



Gunilla Lidberg-Wada
Internrevisor

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 år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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.

Upplysningar av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamhet på stycket *Väsentliga händelser under räkenskapsåret* i förvaltningsberättelsen som beskriver hur föreningen upplåtit lägenheter med bostadsrätt men att ingen insats eller upplåtelseavgift har erlagts då tvist föreligger.

Vi vill vidare fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Vi har inte modifierat vårt uttalande i dessa avseenden.

Övrig upplysning

Företagets finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2017 reviderades av andra revisorer som i sin revisors rapport daterad 26 april 2018 lämnade ett omodifierat uttalande om dessa rapporter.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 år 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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 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 15 maj 2019


.....

Joakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Merdan Yildirim
Av föreningen vald revisor


.....

Gunilla Lidberg-Wada
Av föreningen vald revisor