







ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Annexet i Täby

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Annexet i Täby med säte i Täby org.nr. 716000-1421 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-04

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Täby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Marknaden 2	1969-05-14	1969
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
9	lokaler (hyresrätt)	1 200
238	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 704
143	garageplatser	3 575
Totalt 390 objekt		**18 479**

Föreningens lägenheter fördelas på: 120 st 1 rok, 95 st 2 rok, 15 st 3 rok, 1 st 4 rok, 7 st 5 rok

Föreningen äger dessutom

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ola Kellberg	Ordförande	2023-07-20	2024-05-30
Gunilla Lindberg Wada	Ordförande	2024-05-30	
Gunilla Lindberg Wada	Ledamot	2023-07-20	
Seppo Matias Maajola	Ledamot	2023-07-20	
Luis Barriga	Ledamot	2022-08-11	
Lida Tahereh Vahid	Ledamot	2023-07-20	2024-05-30
Jenny Wigge	Ledamot	2024-05-30	
Sara Andersson	Ledamot	2023-07-20	2024-05-30
Ylva Andersson	Ledamot	2024-02-15	2024-12-03
Gustav Wallinder	Ledamot	2023-07-21	2024-02-22
Axel Mennfort	Ledamot	2024-05-30	
Marcus Fred	Ledamot	2024-12-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Luis Barriga, Seppo Maajola och Gunilla Lindberg Wada

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Seppo Matias Maajola, Gunilla Lindberg Wada, Luis Barriga, Jenny Wigge och Axel Mennfort.

Revisorer har varit: Heidi Sjöqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB

Valberedning har varit: Arvi Laigar (sammankallande) och Johanna Moll valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Den uppdaterades i oktober 2024, då också den stadgeenliga fastighetsbesiktningen genomfördes.
Enligt underhållsplanen har föreningen ett investeringsbehov om ca 132 kr/kvm.

Beslut om uppdatering av föreningens stadgar till HSB:s normalstadgar 2023 togs vid en extrastämma den 13 mars och den ordinarie föreningsstämman den 29 maj 2024.
Garantibesiktningen (femårsbesiktningen) för Boettens byggnation genomfördes 10–11 juni. Därefter hade Boetten fram till senast 31 oktober på sig att åtgärda anmärkningarna. Dessvärre har de inte blivit klara med allt. Dels för att omläggningen av terrassen på ena sidan av huset förhindrat dem att utföra vissa reparationer, dels för att de själva inte ansett att det var deras ansvar att utföra andra delar, trots att det står i besiktningsprotokollet. En efterbesiktning av åtgärderna planeras till början av februari 2025
Vad gäller ärendet med Boetten Bygg AB föll Tingsrättsdomen den 26 april. Brf Annexet tilldömdes ersättning för upplåtelseavgifter, räntor på obetalda sådana samt kostnader för de branddörrar som satts upp. Boetten tilldömdes full

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

ersättning för ventilationsarbetet. Efter avdrag för Boettens ersättning resulterade domen ekonomiskt i att föreningen tilldömdes 12,85 miljoner kronor. Båda sidor fick stå för sina rättegångskostnader. Under de cirka 5 år som förhandlingar pågått har vår advokat samlat på sig kostnader på cirka 1 miljon. Hade vi behövt ta Boettens kostnader så låg dessa på över 2 miljoner.
Då Boetten överklagade utfallet av kostnaden för branddörrarna i tingsrättens dom, så anslutningsöverklagade föreningen utfallet av kostnaderna för feldragna avlopp, läckande terrasser och felaktigt utförande av ventilationsarbetet. Hovrätten har beviljat prövningstillstånd. Vi inväntar datum för det nya förhandlingarna.
Fönsterprojektet genererade under året en hel del efterarbete, i synnerhet som omfattande information om nödvändiga åtgärder gick förlorad i samband med att projektledarna Kreativ byggkonsult gick i konkurs. Det visade sig också att ett antal balkongdörrar i kommunlägenheterna utan föreningens vetskap någon gång under tidigare år hade bytts ut mot en något bredare variant än i övriga lägenheter i föreningen. Detta skapade problem för sju hyresgäster i kommunlägenheterna när de nya balkongdörrarna i normalbredd installerades. På prov byttes därför en balkongdörr ut till en bredare variant som visade sig fungera bra. Kommunen ansåg att kostnaden för motsvarande byte av övriga sex balkongdörrar skulle delas lika mellan kommunen och föreningen, något som styrelsen efter förhandlingar med kommunen såg sig tvungen att acceptera som en gest av goodwill gentemot kommunen.
Under året har det varit problem med läckage, översvämningar i källaren efter skyfall, samt brand i solariet på entréplanet. Problemen med vattenläckage från terrassen på plan 8 ledde mot slutet av året till att tätskiktet på terrassen mot Centrum måste läggas om.
I april flyttade Asian Market in som nya hyresgäster i lokalen på gaveln i BG 2 efter att lokalen stått tom en tid sedan tidigare hyresgäst Swemon, som drev en sushirestaurang, gått i konkurs.
Kommunen inrättade under våren dagverksamhet för pensionärer i lokalen vid entréhallen i BG 8.
Två laddplatser för elbilar på parksidan installerades.
Garagekontrakten uppdaterades.
En upphandling av utemiljökontrakt genomfördes under hösten. Fyra företag fick en förfrågan, varav ett tackade nej. Nuvarande entreprenör Eko miljö & mark lämnade in det anbud som styrelsen bedömde som det fördelaktigaste för föreningen, varför ett nytt kontrakt med dem upprättades gällande från 1 oktober.
I december installerades kamerabevakning av miljörummet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2011-2012 stambyte
2012 omfogning av tegelfogar ca 5% av ytan.
2014 målning av trapphus, samt byte av tvättstugeutrustning
2015-2016 byte av hissar
2019 färdigställdes påbyggnad av våning 8
2019 byte av inpasseringssystem
2020 byte av sophanteringssystem från sopnedkast till moloker.
2020 byte av förrådsfronter
2020 färdigställdes fasadbyte
2021 framtagning av SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
2021 slamspolning i hela fastigheten
2022 installation av branddörrar på samtliga våningsplan (Tr2-trapphus)
2022 nytt styrelserum, ombyggt från arkiv.
2022 byte av belysning till LED i gemensamma källarstråk
2022-2023 nytt styrsystem i undercentralen
2023 fönsterbyte har genomförts för alla lägenheter och lokaler.
2023 upprustning av parksidan steg 1: Asfaltering av körväg. Plantering vid fasad. Kantstenssättning entréer, moloker.
2024 avslutad installation av 2 laddplatser för elbil på parksidan
2024 5-årsbesiktning av Boettens byggnation

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Vad gäller upprustningen av Biblioteksgången arbetar man fortfarande med planering och utformning av densamma. Nu gäller följande planer för projektet (som drivs av kommunen):
Vår 2025 – Detaljprojektering
Sommar 2025 – Upphandling av entreprenaden
Höst 2025 – Byggstart
Vinter 2026 – Klart
I samband med detta bör tätskiktet över garaget åtgärdas och just nu föreligger olika meningar om vem som skall bära det ekonomiska ansvaret för detta. Kommunen vill att detta skall ligga på oss tillsammans med garagesamfälligheten, medan vi menar att detta är en naturlig och väsentlig del av deras arbete och således borde ingå under deras ansvar

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av elcentraler
2025	Byte av avstängningsventiler för värme samt kall- och varmvatten i källarstråk
2025	Upprustning av skyddsrum
2025	Upprustning av cykelrum
2025	Byte av ännu ej ersatta belysningspunkter i källare och på fasader
2026	Byte av varm- och kallvattenrör

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 294 och under året har det tillkommit 26 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 295.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	221	330	302	308	379
Skuldsättning, kr/kvm	4 527	5 784	4 531	4 625	4 720
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 105	6 136	4 913	5 015	5 118
Räntekänslighet, %	8	8	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	160	175	161	168	132
Årsavgifter, kr/kvm	735	744	668	678	678
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	71	70	69	68
Totala intäkter, kr/kvm	787	995	895	894	917
Nettoomsättning, tkr	13 821	14 484	13 332	13 327	13 191
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 690	1 260	744	472	1 224
Soliditet, %	36	31	35	25	34

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för planerat underhåll (som är av engångskaraktär), kostnader för avskrivningar som ej är likviditetspåverkande, samt räntekostnader på föreningens lån.

Årets kassaflöde är positivt, och sparandet uppgår till 221kr/kvm. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	2 516 981	0	214 970	2 731 951
Upplåtelseavgifter, kr	8 525 969	0	11 405 030	19 930 999
Uppskrivningsfond, kr	295 700	0	0	295 700
Underhållsfond, kr	13 649 170	0	-1 544 953	12 104 217
S:a bundet eget kapital, kr	**24 987 820**	**0**	**10 075 047**	**35 062 867**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 780 617	1 260 437	1 544 953	16 586 007
Årets resultat, kr	1 260 437	-1 260 437	-1 690 487	-1 690 487
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**15 041 054**	**0**	**-145 534**	**14 895 520**
S:a eget kapital, kr	**40 028 874**	**0**	**9 929 513**	**49 958 387**

* Under året har ingen reservation till underhållsfond gjorts enligt nya stadgar. Ianspråktagande skett med 1 544 953 kr.

I Uppskrivningsfonden ingår belopp för Reservfond om 8 200 kr.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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	15 041 054
Årets resultat, kr	-1 690 487
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 544 953
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**14 895 520**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**14 895 520**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545755734 Signerat GLW, AM, LB, SMM, JW, MF, HS, JH

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 821 038	14 484 259
Övriga rörelseintäkter	Not 3	716 201	22 269
Summa Rörelseintäkter		**14 537 238**	**14 506 528**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 552 617	-7 340 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 144 639	-1 457 848
Personalkostnader	Not 6	-491 452	-484 207
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 297 287	-3 463 513
Summa Rörelsekostnader		**-15 485 995**	**-12 745 585**
Rörelseresultat		**-948 756**	**1 760 943**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 675 344	884 962
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 417 075	-1 385 467
Summa Finansiella poster		**-741 731**	**-500 506**
Resultat efter finansiella poster		**-1 690 487**	**1 260 437**
Resultat före skatt		**-1 690 487**	**1 260 437**
Årets resultat		**-1 690 487**	**1 260 437**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545755734 Signerat GLW, AM, LB, SMM, JW, MF, HS, JH

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	120 451 200	123 495 098
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	101 001	128 684
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 439 250	532 581
Summa Materiella anläggningstillgångar		**121 991 451**	**124 156 363**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	261 652	261 652
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**261 652**	**261 652**
Summa Anläggningstillgångar		**122 253 103**	**124 418 015**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 867	243 796
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 431 749	2 456 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		413 239	333 505
Summa Kortfristiga fordringar		**2 848 855**	**3 033 504**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	12 193 368	45 673
Summa Kassa och bank		**12 193 368**	**45 673**
Summa Omsättningstillgångar		**15 042 223**	**3 079 177**
Summa Tillgångar		**137 295 326**	**127 497 192**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545755734 Signerat GLW, AM, LB, SMM, JW, MF, HS, JH

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 662 950	11 042 950
Uppskrivningsfond		287 500	287 500
Reservfond		8 200	8 200
Fond för yttre underhåll		12 104 217	13 649 170
Summa Bundet eget kapital		**35 062 867**	**24 987 820**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 586 007	13 780 617
Årets resultat		-1 690 487	1 260 437
Summa Fritt eget kapital		**14 895 519**	**15 041 054**
Summa Eget kapital		**49 958 386**	**40 028 874**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	44 972 540	14 640 000
Summa Långfristiga skulder		**44 972 540**	**14 640 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	38 690 070	69 697 610
Leverantörsskulder		379 221	304 183
Skatteskulder		47 504	45 429
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	610 172	714 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 637 433	2 067 049
Summa Kortfristiga skulder		**42 364 400**	**72 828 319**
Summa Skulder		**87 336 940**	**87 468 319**
Summa Eget kapital och skulder		**137 295 326**	**127 497 192**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-948 756	1 760 943
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 297 287	3 463 513
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**4 297 287**	**3 463 513**
Erhållen ränta	1 339 344	2 962
Erlagd ränta	-2 359 894	-1 358 645
Övriga poster	336 000	882 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 663 981**	**4 750 772**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	141 989	-423 936
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	486 440	-1 923 944
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**628 429**	**-2 347 880**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 292 410**	**2 402 892**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 132 375	-23 516 851
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 132 375**	**-23 516 851**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	11 620 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-675 000	16 808 965
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**10 945 000**	**16 808 965**
Årets kassaflöde	**12 105 035**	**-4 304 995**
Likvida medel vid årets början	**2 477 496**	**6 782 490**
Likvida medel vid årets slut	**14 582 531**	**2 477 496**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545755734 Signerat GLW, AM, LB, SMM, JW, MF, HS, JH

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Andelar i Intresseföretag
HSB BRF Annexet i Täby är delägare i SVAF AB (556871-1856)

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Garageyta ingår inte vid beräkning av nyckeltalen.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 070 949	10 070 932
	Årsavgifter lokaler	160 200	160 202
	Hyror lokaler	2 289 576	2 364 132
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 130 532	1 125 666
	Hyror förbrukningsbaserad	1 256	0
	Hyror övrigt	428 416	710 028
	Övriga primära intäkter	154 795	90 397
	Summa Bruttoomsättning	**14 235 725**	**14 521 357**
	Avgiftsbortfall	0	-19 100
	Hyresbortfall	-414 687	-17 998
	Summa	**-414 687**	**-37 098**
	Summa Nettoomsättning	**13 821 038**	**14 484 259**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	22 918	0
Övriga sekundära intäkter	693 283	22 269
Summa Övriga rörelseintäkter	**716 201**	**22 269**

Not 4 Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 287 700	-887 178
Snö och halk-bekämpning	-111 387	-71 513
Reparationer	-794 920	-980 158
Planerat underhåll	-1 544 953	-274 330
Försäkringsskador	-452 389	-105 000
El	-579 608	-576 616
Uppvärmning	-1 768 693	-1 481 436
Vatten	-616 767	-493 831
Sophämtning	-447 004	-519 668
Fastighetsförsäkring	-328 300	-342 277
Kabel-TV och bredband	-746 887	-722 899
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-529 180	-519 463
Förvaltningsavtalskostnader	-294 207	-334 385
Övriga driftkostnader	-50 621	-31 262
Summa Driftskostnader	**-9 552 617**	**-7 340 016**

Not 5 Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga externa kostnader		
Hyror, arrenden och leasing	0	-3 080
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-46 869	-45 984
Administrationskostnader	-767 015	-387 341
Extern revision	-41 000	-35 500
Konsultkostnader	0	-161 407
Medlemsavgifter	-68 400	-65 200
Föreningsverksamhet	-41 099	-105 499
Övriga förvaltningskostnader	-180 256	-653 838
Summa Övriga externa kostnader	**-1 144 639**	**-1 457 848**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545755734 Signerat GLW, AM, LB, SMM, JW, MF, HS, JH

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-17 325	-16 000
	Styrelsearvode	-393 750	-361 900
	Sociala avgifter	-80 377	-106 307
	Summa Personalkostnader	**-491 452**	**-484 207**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 092	2 124
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 674 252	882 838
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 675 344**	**884 962**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 410 806	-1 347 680
	Övriga räntekostnader	-6 269	-37 787
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 417 075**	**-1 385 467**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	164 720 225	140 463 937
	Ingående anskaffningsvärde mark	567 857	567 857
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 521 882	4 339 749
	Årets investeringar	1 225 706	28 438 421
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**175 035 670**	**173 809 964**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-50 314 866	-46 861 082
	Årets avskrivningar	-4 269 604	-3 453 784
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-54 584 470**	**-50 314 866**
	Utgående redovisat värde	**120 451 200**	**123 495 098**

	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	158 000 000	158 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 800 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	126 000 000	126 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 487 000	2 487 000
	Summa	**298 287 000**	**298 287 000**

	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	97 082 000	97 082 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**97 082 000**	**97 082 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	138 413	64 188
	Årets investeringar	0	74 225
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**138 413**	**138 413**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-9 729	0
	Årets avskrivningar	-27 683	-9 729
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-37 412**	**-9 729**
	Utgående redovisat värde	**101 001**	**128 684**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	532 581	5 528 376
	Årets investeringar	2 172 897	0
	Omklassificering till byggnad	-1 266 228	-4 995 795
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**1 439 250**	**532 581**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545755734 Signerat GLW, AM, LB, SMM, JW, MF, HS, JH

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	261 152	261 152
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**261 652**	**261 652**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 389 163	2 431 823
	Övriga fordringar	42 586	24 381
	Summa Övriga fordringar	**2 431 749**	**2 456 204**

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken	12 193 368	45 673
	Summa Kassa och bank	**12 193 368**	**45 673**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	4,11%	2025-05-23	14 640 000	0
Swedbank	2,61%	2025-11-25	24 050 070	600 000
Swedbank	3,62%	2026-03-25	8 436 965	0
Swedbank	3,5%	2027-03-25	21 710 540	0
Swedbank	3,79%	2026-02-25	14 825 035	0
			83 662 610	**600 000**

Långfristig del	44 972 540
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	38 690 070
Kortfristig del	38 690 070
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,41%
Finns swap-avtal	Nej

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545755734 Signerat GLW, AM, LB, SMM, JW, MF, HS, JH

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	4,11%	2025-05-23	14 640 000	0
Swedbank	2,61%	2025-11-25	24 050 070	600 000
Swedbank	3,62%	2026-03-25	8 436 965	0
Swedbank	3,5%	2027-03-25	21 710 540	0
Swedbank	3,79%	2026-02-25	14 825 035	0
			83 662 610	**600 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	38 690 070
Kortfristig del	38 690 070

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder		
Depositioner	227 100	227 100
Momsskuld	134 615	250 487
Inre fond	208 917	208 917
Övriga kortfristiga skulder	39 540	27 544
Summa Övriga skulder	**610 172**	**714 048**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 339 188	1 091 356
Övriga förutbetalda intäkter	0	893 652
Upplupna räntekostnader	139 222	82 041
Övriga upplupna kostnader	1 159 023	0
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 637 433**	**2 067 049**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545755734 Signerat GLW, AM, LB, SMM, JW, MF, HS, JH

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Den föreningsvalda revisorns ansvar
Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Annexet i Täby för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Heidi Sjöqvist
Av föreningen vald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Annexet i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNILLA LINDBERG WADA
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:58:21

AXEL MENNFORT
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 16:19:58

LUIS BARRIGA
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 17:01:25

SEPPO MATIAS MAAJOLA
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 08:59:52

JENNY WIGGE
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:16:11

MARCUS FRED
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 16:39:52

HEIDI SJÖQVIST
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 21:19:09

JOAKIM HÄLL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 21:05:38

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Annexet i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HEIDI SJÖQVIST
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 21:20:05

JOAKIM HÄLL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 21:05:55

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -