

Årsredovisning för Brf Annedals Entré

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Annedals Entré registrerades hos Bolagsverket den 3 maj 2012 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 4 juni 2014.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Föreningen ingår i det frivilliga momssystemet för lokaler samt redovisar moms för individuell mätning och debitering av hushållsel och varmvatten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2013 tomträtten till fastigheten Maja Gräddnos 1, med gatuadressen Dartanjangsgata 14-16, Emils gata 20-22 och Pellepennans gata 1-11, i Stockholm kommun.

Tomträttsavtalet löper ut 2072-06-30, med två års uppsägningstid och förlängs därefter med 40 år. Avgäldsperioden är 10 år. Nuvarande period 2022-07-01 till 2032-06-30.

På fastigheten finns ett flerbostadshus i fyra till sju våningsplan med källare. Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt.

		kvm
1 rum och kök	7 st	355
2 rum och kök	12 st	793
3 rum och kök	35 st	3 020,5
4 rum och kök	28 st	2 782
6 rum och kök	2 st	323
Total bostadsarea uppgår till		7 273
Lokalarea uppgår till		193
Garageyta uppgår till		1 507
Total yta LOA		1 700
Total yta		8 973
Total tomtarea uppgår till		4 096

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret. Föreningen ingår i gemensamhetsanläggning för sopsug.

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2021.

Styrelsen

För tiden 1 januari - 14 juni

Sara Söderbäck	Ledamot
Jimmy Karlsson	Ledamot
Emilio Spinetti	Ledamot
Adna Dautbegovic	Ledamot
Ida Kjellson	Ledamot
Björn Westergren	Suppleant
Daniel Jansson	Suppleant
Ernesto Farias	Suppleant

För tiden 14 juni - 31 december

Sara Söderbäck	Ledamot
Jimmy Karlsson	Ledamot
Emilio Spinetti	Ledamot
Adna Dautbegovic	Ledamot
Björn Westergren	Suppelant
Daniel Jansson	Suppleant
Annie Schütz	Suppleant
Asal Fard	Suppleant

Revisorer

KPMG, med huvudansvarig revisor Katrine Elbra
KPMG, Revisorssuppleant

Valberedning

Michael Koch
August Liljegvist
Ida Kjellson

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Avtal

Hissar
Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
Kabel-TV och bredband
Renhållning
Städ
Fjärrvärme
Tomträtt
Serviceavtal värmepump
Serviceavtal garageport
Avläsning av förbrukningen varmt vatten och el
Entrémattor

Schindler Hiss AB
Alova Fastighetsteknik AB
Mediator AB
Telenor Sverige AB
PreZero Recycling AB
Silux Fastighet AB
Norrenergi AB
Stockholms stad
Climapac
Una portar
Infometric
Hr Björkmans Entrémattor AB

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 9 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 11 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 137 st, under året har 8 st medlemmar tillkommit och 10 st har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 135 st.

Verksamheten under året

Verksamheten under året har främst varit fokuserad kring säkerhetshöjande åtgärder. Exempelvis har porttelefoner installerats och belysningen för innergården utökats.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att förbättra trivselen för våra medlemmar och fler åtgärder är planerad för framtiden.

Avgiftsändringar

Årsavgift för andelstal 1 höjdes med 2 % från 1 januari 2023 och höjs med 2 % från 1 januari 2024.

Årsavgift för räntekostnader och amortering, andelstal 2, har debiterats individuellt utifrån varje lägenhets skuldsättning. Denna årsavgift höjdes med 12 % den 1 juli 2023. Tabell över lägenheter med individuell skuldsättning återfinns på sida 4.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift andelstal 1 (dec kr/kvm)	555	544	533	523
Årsavgift (kr/kvm)	653			
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	739			
Nettoomsättning (tkr)	6 578	6 068	5 803	5 924
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 344	-2 155	-2 390	-2 596
Balansomslutning (tkr)	288 260	292 195	294 314	296 813
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	81,3%	81%	80,8%	80,7%
Bankskuld/bostadsarea (kr/kvm)	4 647	4 932	4 961	4 990
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	7 077			
Skuldsättning (kr/kvm)	5 736			
Sparande (kr/kvm)	145			
Energikostnad (kr/kvm)	152			
Energikostnad netto (kr/kvm)	97			
Årsavgifternas del av total intäkt	72%			
Räntekänslighet	8,4%	9,1%	9,3%	9,6%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	9,6%			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift andelstal 1 (dec kr/kvm): Årsavgift andelstal 1 per december månad genom bostadsarea.

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift andelstal 1 och andelstal 2 genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive intäkter för el, vatten och bredband.

Bankskuld/bostadsarea (kr/kvm): Visar bankskuld per kvm för föreningens gemensamma lån, (33 800 001 kr av 51 469 615 kr), till detta adderas sedan lån via andelstal 2, se nedan under individuell skuldsättning.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt. Ett av föreningens lån löper på del av bostäder, se individuell skuldsättning.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta).

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta).

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, (496 262 kr) för el och vatten genom total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisade årsavgifter i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgifter inklusive el, vatten och kabel TV.

Räntekänslighet: Skuldsättning för föreningens gemensamma lån per 31/12 genom redovisad årsavgift för andelstal 1.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Total räntebärande skuld per balansdagen genom totala redovisade årsavgifter.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaderna.

Styrelsen ser årligen över nivån av årsavgifterna, inför året gjordes en höjning av årsavgift andeltal 1 med 2 % och ytterligare höjning är beslutad för 2024.

Mindre framtida investeringar kommer att finansieras med egna medel, större framtida investeringar kommer att lånefinansieras.

Individuell skuldsättning

Föreningen tillämpar individuell skuldsättning vilket innebär att en del medlemmar valt att betala hela eller del av lägenhetens andel av föreningens lån. De medlemmar som valt att inte lösa sin andel av föreningens lån debiteras sin andel av räntekostnad och amortering via andelstal 2.

Medlem som önskar göra extra amortering på sin del av skuld har möjlighet till det en gång per år.

Total låneskuld andelstal 2 per 2023-12-31 är 17 669 614 kr.

Skuldsättning per lägenhet enligt nedan:

Lägenhet	Låneandel (kr)	Lägenhet	Låneandel (kr)	Lägenhet	Låneandel (kr)
111	314 130	224	235 607	334	314 130
112	314 130	231	157 036	335	314 130
122	314 130	232	314 130	341	235 607
123	235 607	233	235 607	342	235 607
124	157 036	234	235 607	344	314 130
125	314 130	241	157 036	345	157 036
126	235 607	244	235 607	402	314 130
131	314 130	245	235 607	403	314 130
132	314 130	251	157 036	411	314 130
133	235 607	252	471 144	412	314 130
134	157 036	261	157 036	421	235 607
136	235 607	262	235 607	422	314 130
142	314 130	271	157 036	423	314 130
143	235 607	301	157 036	431	235 607
144	157 036	302	314 130	433	314 130
145	314 130	303	314 130	441	235 607
146	235 607	312	235 607	443	314 130
211	314 130	321	235 607	451	235 607
212	314 130	323	235 607	452	157 036
213	314 130	324	314 130	461	235 607
214	235 607	331	235 607	462	314 130
221	157 036	332	235 607	471	235 607
222	314 130	333	235 607	472	157 036

Verksamheten under kommande år

Arbetet med de säkerhetshöjande åtgärderna kommer att fortgå. Dels kommer tillträdessystemet att utökas så att fler utrymmen blir tillgängliga via dagens blip-system, dels kommer ytterligare områden kring innergården få utökad belysning. Utöver detta finns även ytterligare planer på investeringar i syfte att hålla obehöriga borta från privata områden som innergården.

På innergården planeras trall att läggas över de idag grustäckta ytorna för att göra det ännu trevligare att vistas där under de soligare årstiderna. En hjärtstartare är planerad att införskaffas och monteras på innergården.

Bor man i lägenhet kan det vara svårt att hitta ett bra utrymme att arbeta på om man behöver snickra eller dylikt. Styrelsen ämnar därför även skapa ett hobbyrum som blir bokningsbart likt dagens övernattningslägenhet. Där kommer det finnas utrymme och verktyg att tillgå för att göra enklare hobby- och snickeriarbeten.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid verksamhetsårets ingång	252 874 492	2 242 963	-16 350 541	-2 154 765
Inbetalt under verksamhetsåret	330 894			
Disposition av 2022 års resultat		581 800	-2 736 565	2 154 765
Årets resultat				-2 343 519
<u>Belopp vid årets ingång</u>	<u>253 205 386</u>	<u>2 824 763</u>	<u>-19 087 106</u>	<u>-2 343 519</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	-19 087 106
Årets resultat	<u>-2 343 519</u>
	-21 430 625

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	654 600
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-199 482
Till balanserat resultat överföres	<u>-21 885 743</u>
	-21 430 625

RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER		
	2023	Not	2022
Nettoomsättning			
Årsavgifter	5 374 892	1	4 929 186
Hysesintäkter	1 203 488	2	1 138 449
	6 578 380		6 067 635
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter	36 571		62 666
SUMMA INTÄKTER	6 614 951		6 130 301

RÖRELSENS KOSTNADER				
Kostnader för fastighetsförvaltning				
Driftskostnader	-3 360 792	3	-3 370 554	
Administrationskostnader	-166 632		-88 799	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-95 560	-3 622 984	4	-95 560
				-3 554 913
Personalkostnader	-157 640	5		-158 726
Reparation och underhållskostnader				
Reparationer	-118 146		-130 168	
Underhåll	-199 482	-317 628	-146 982	-277 150
Avskrivningar, materiella tillgångar				
Byggnader	-3 442 375	6, 7		-3 442 375
RÖRELSERESULTAT	-925 676			-1 302 863
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter	9 848		16	
Räntekostnader	-1 427 691	-1 417 843	-851 918	-851 902
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-2 343 519			-2 154 765
ÅRETS RESULTAT	-2 343 519			-2 154 765

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2023	Not	2022
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	282 606 802	6	286 049 177
Mark	0 282 606 802	7	0 286 049 177
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Medlemsavgifter/hyror	106 616	8	0
Övr.kortfristiga fordringar	27 907	9	17 927
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	575 286 709 809	10	504 165 522 092
Kassa och bank	4 943 511		5 624 219
SUMMA TILLGÅNGAR	288 260 122		292 195 488

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital			
Insatskapital	218 225 000		218 225 000
Upplåtelseavgift	34 980 386		34 649 492
Yttre reparationsfond	2 824 763 256 030 149		2 242 963 255 117 455
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	-19 087 106		-16 350 541
Årets resultat	-2 343 519 -21 430 625		-2 154 765 -18 505 306
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27 741 281 11,12		28 311 281
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinst.	23 618 334	11	25 573 334
Leverantörsskulder	933 562		368 837
Skatteskuld	21 455		19 840
Övr. kortfristiga skulder	54 977		24 121
Depositioner	275 892		275 892
Upplupna kostnader	296 161	13	429 256
Förskottsinbetalda hyror/avg	718 936 25 919 317		580 778 27 272 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	288 260 122		292 195 488

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-925 676	-1 302 863
Avskrivningar	3 442 375	3 442 375
Erhållen ränta m.m	9 848	16
Erlagd ränta	-1 427 691	-851 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 098 856	1 287 610
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-187 717	3 397
Förändring av kortfristiga skulder	602 259	54 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 513 398	1 345 933
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	
Inbetalda upplåtelseavgifter	330 894	869 827
Amortering av lån	-2 525 000	-888 165
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 194 106	-18 338
Årets kassaflöde	-680 708	1 327 595
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 624 219	4 296 624
Likvida medel vid årets slut	4 943 511	5 624 219

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554), Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Intäkten för hushållsel och varmvatten redovisas för 12 månader, för perioden december-november. Fr.o.m. 1 juli 2020 redovisar föreningen moms för individuell mätning och debitering av hushållsel och varmvatten till de boende, då detta ingår i det obligatoriska momssystemet.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och för byggnaderna sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas värde i en modell.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Stomme: 120 år.
- Fönster, dörrar, portar, el, ventilation, hissar: 50 år.
- Tak, fasad, balkong: 40 år.
- Övriga byggnadsdelar: 15 - 25 år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Årsavgifter

	2023	2022
Årsavgifter, andelstal 1	4 038 384	3 939 768
Årsavgifter, andelstal 2	710 214	361 262
Vattenavgifter	172 306	153 810
Elavgifter	323 956	355 318
Kabel TV-avgifter	130 032	119 028
SUMMA	5 374 892	4 929 186

NOT NR 2

Hysesintäkter

	2023	2022
Hyra lokaler	391 356	353 040
Hyra garage	775 164	748 441
Fastighetsskatt lokaler	36 968	36 968
SUMMA	1 203 488	1 138 449

NOT NR 3

Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	164 462	156 171
Fastighetsskötsel, extra	67 637	38 041
Trädgård/utemiljö/markskötsel	6 613	15 320
Besiktningar	3 500	12 375
Städ	126 667	169 433
Hissar	138 177	115 270
Serviceavtal	50 313	42 105
El	603 222	616 933
Uppvärmning	575 377	522 984
Vatten	185 952	163 581
Avfallshantering	180 816	158 916
Försäkringar	84 301	81 182
Tomträttsavgäld	887 700	922 150
Kabel TV	147 736	132 720
Förbrukningsinventarier	0	17 283
Extern revisor	46 088	18 534
Konsultarvoden	17 156	42 826
Övriga fastighetskostnader	75 075	144 730
SUMMA	3 360 792	3 370 554

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2015 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.
Fastighetsskatt för lokaler, 1 % av gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	2023	2022
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	120 000	120 750
Summa löner och arvoden	120 000	120 750
Sociala avgifter	37 640	37 976
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	157 640	158 726

NOT NR 6

Maja Gräddnos 1

	2023	2022
Taxeringsvärde:	281 556 000	281 556 000
Byggnadsvärde	198 000 000	198 000 000
Markvärde	83 556 000	83 556 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	281 556 000	281 556 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	272 000 000	272 000 000
Lokaler	9 556 000	9 556 000

Bokfört värde:	2023	2022
Byggnader	310 425 000	310 425 000
Anskaffningsvärde	310 425 000	310 425 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 375 823	-20 933 448
Årets avskrivningar	-3 442 375	-3 442 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 818 198	-24 375 823
Utgående restvärde enligt plan	282 606 802	286 049 177
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	282 606 802	286 049 177

Byggnaderna skrivs av med i genomsnitt ca 1,2 % per år enligt linjär avskrivningsplan.

NOT NR 7

Mark

Vid förvärv av byggnad med tomträtt ska hela anskaffningsutgiften hänföras till byggnad och vara underlag för avskrivning, därav inget bokfört markvärde.

NOT NR 8

Medlemsavgifter/hyror

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som fordran.

NOT NR 9

Övriga kortfristiga fordringar

	2023	2022
Skattekonto	13 535	3 182
Övriga kortfristiga fordringar	14 372	14 745
SUMMA	27 907	17 927

NOT NR 10

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	2023	2022
Förutbetalda försäkringskostnader	73 642	69 573
Upplupna el och vattenintäkter	130 911	109 057
Upplupen intäkt hyra gargare	0	27 000
Upplupen ränta	7 496	0
Övriga förutbetalda kostnader	363 237	298 535
SUMMA	575 286	504 165

NOT NR 11

Skulder kreditinstitut

	Räntejustering	Slutförfallodag	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2025-06-30	2025-06-30	3,41%	17 669 614
Danske Bank	2024-07-01	2024-07-01	4,43%	3 700 000
Danske Bank	2024-07-01	2024-07-01	4,43%	10 241 667
Danske Bank	2024-07-01	2024-07-01	4,43%	9 066 667
SEB	2025-06-28	2025-06-28	0,75%	10 681 667
SUMMA FASTIGHETSLÅN				51 359 615
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				23 008 334
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				610 000
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER				23 618 334
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				27 741 281
Beräknad låneskuld 2028.12.31				47 809 615

NOT NR 12

Ställda säkerheter

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	62 900 000	62 900 000

NOT NR 13

Upplupna kostnader

	2023	2022
Upplupna räntekostnader	6 173	178 620
Beräknat styrelsearvode	149 450	145 750
Beräknade sociala avgifter	46 900	45 800
Beräknat revisionsarvode	34 000	19 000
Övriga upplupna kostnader	59 638	40 086
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	296 161	429 256

NOT NR 14

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Stockholm den

Sara Söderbäck

Adnan Dautbegovic

Jimmy Karlsson

Emilio Spinetti

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB
Katrine Elbra
Godkänd revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Carlo Emilio Spinetti

Underskrivare 1

Serienummer: e002d54a6366db[...]f2521b50d6ae4

IP: 213.112.xxx.xxx

2024-05-23 15:55:06 UTC



Sara Eila Elisabeth Söderbäck

Underskrivare 1

Serienummer: a7f7abf26a9a1a[...]da11d9c5dafdf

IP: 78.82.xxx.xxx

2024-05-24 14:52:33 UTC



ADNAN DAUTBEGOVIC

Underskrivare 1

Serienummer: cb962d257ef66d[...]92cfc78a25a73

IP: 213.112.xxx.xxx

2024-05-27 12:18:40 UTC



JIMMY É M KARLSSON WASSBERG

Underskrivare 1

Serienummer: 4d1bcb3a493192[...]c80fef659a85e

IP: 213.112.xxx.xxx

2024-06-02 07:06:16 UTC



KATRINE ELBRA

Underskrivare 2

Serienummer: 357cc8caa3cfa6[...]7a7ae7d8ef0d9

IP: 194.103.xxx.xxx

2024-06-03 05:44:00 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Annedals Entré, org. nr 769624-7019

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Annedals Entré för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Annedals Entré för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 vi 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 vår 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 dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KATRINE ELBRA

Undertecknare

Serienummer: 357cc8caa3cfa6[...]7a7ae7d8ef0d9

IP: 194.103.xxx.xxx

2024-06-03 05:44:36 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**