



Årsredovisning 2023



Brf Annedalsterrassen 2

Org nr 769620-3251

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Annedalsterrassen 2, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 januari 2019.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade den 25 november 2010 Annedalsbyggmästarna 1 AB, org nr 556764-2441, som också var innehavare till tomträtten i fastigheten Baltic 21. Annedalsbyggmästarna 1 AB överlät den 25 november 2010 tomträtten till fastigheten Baltic 21 till bostadsrättsföreningen genom så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför att på tomträtten belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheten.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med 51 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 128 kvm. Föreningen äger garage i plan 0 med 36 platser, infart sker via fastigheten Baltic 22.

Fastigheten Baltic 21 är upplåten med tomträtt. Avtalsperioden är 10 år, ny avgäldsperiod påbörjas 2030-04-01. Upplåtelsen gäller från 2010-02-01. Ny upplåtelse påbörjas 2070-04-01, efterföljande uppsägningsperiod är 40 år.

Fastigheten upplåts med tomträtt och är belägen i exploateringsområdet Annedal i Mariehäll, Bromma. Tomträttsavgälden är fn 482 100 kronor per år.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
9 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Försäkring.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen delar gemensam gård med Baltic 22 (grannföreningen Brf Annedalsterrassen 1) samt gemensam nedfart i garage och avskiljande brandvägg mellan garagen. Föreningens andelstal är 1 av totalt 2.

Föreningen deltar i GA-anläggning för sopsug som omfattar hela Annedal. Anläggningen är inte fullt utbyggd och andelstalet sätts i relation till antal ansluta kvarter (ljus BTA) och korrigeras i samband med att nya kvarter ansluter. Förvaltningen sker genom Agnes Cecilia Sopsug SFF.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift: Nybyggda bostäder med värdeår 2012 och senare får hel avgiftsbefrielse i 15 år. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärde för lokaler (garaget).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 149 547 tkr, varav byggnadsvärdet är 103 547 tkr och markvärdet är 46 000 tkr. Värdeår är 2012.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning: Nytorget Fastighets AB

Ventilation: Ventkontroll

Grönskötsel: JE Mark och Entreprenad

Städning: Ren Standard

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 13 september 2012.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 25 kr/kvm boarea för föreningens hus. Styrelsen rekommenderar att totalt 247 700 kr (60 kr/kvm) av årets resultat avsätts till fond för yttre underhåll för att säkerställa att kommande underhållsåtgärder kan genomföras med god ekonomi.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 juni 2023 haft följande sammansättning:

Veronica Skarper Palmgren	Ordförande
Mattias Stagliano	Ledamot
Jimmy Gustafsson	Ledamot
Bosse Karboub	Ledamot
Emil Ingesson	Ledamot

Siavosh Amanat Bari	Suppleant
---------------------	-----------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 (11) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Försäkring.

Revisorer

BOREV Revisionsbyrå AB, Peter Lindqvist revisor

Valberedning

Eric Edlund

Gunilla Jonsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året präglades av en anpassning till en oroligare omvärld med högre inflation och räntekostnader. För att säkerställa en ekonomi i balans och möjligheten till goda villkor i den årliga förhandlingen med bankerna genomfördes följande åtgärder:

Årsavgifterna höjdes med 10 % fr om 230101. Fr.o.m. 1 maj höjdes månadsavgifterna och garagehyran med 40% för att hantera de ökade räntekostnaderna. Under hösten kunde styrelsen konstatera att garagehyran inte var marknadsmässig för Annedal och justerade ned den att matcha grannföreningens garagehyresnivåer. Detta beslut kunde tas eftersom den ekonomiska resultatprognosen var positiv och bedömdes stabil.

Efter en konkurrensutsatt upplåning tecknades lånen med Nordea om i december med den skillnaden att två av tre lån på 12 000 000 vardera bands på en löptid på 1 år för att skapa ekonomisk stabilitet för 2024. Föreningen nyttjade amorteringsfriheten för att bygga kassa för att ha utrymme att parera eventuella räntehöjningar för rörliga lån utan att ytterligare behöva justera avgiften.

Styrelsen lanserade en omförhandlingsdrive på driftsavtal och grönskötselentreprenören byttes ut. Omfattningen på planerat underhåll drogs ner och fokus låg på driftseffektiverande åtgärder som fortsatt intrimning av värmesystem. Det beslöts att minska något på serviceomfattning och under den årliga vårfixardagen utfördes mer rabattfix av medlemmar och även städning av garage.

Under hösten utfördes Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) som godkändes 2024 efter mindre åtgärder utförts. I tillägg uppdaterades husets energideklaration där byggnaden uppnådde energiklass C med en energiprestanda på 66 kwh/kvm och år. Det är en förbättrad prestanda på 5 kwh/kvm och år mot föregående deklaration. Efter årsskiftet 2023/2024 har styrelsen fortsatt att säkerställa ekonomisk stabilitet och effektivisering av driftskostnader.

Ny entreprenör på grönskötsel är upphandlad och vi konkurrensutsätter teknisk och ekonomisk förvaltning. Det finns ett likvidutrymme att både amortera och utföra planerat underhåll under året. Styrelsen gör bedömningen att behovet av avgiftshöjningar under 2024 är lågt. Baserat på utfallen av årets effektiviseringar av driftskostnader samt höstens omförhandling av lånen kommer ny bedömning av eventuellt avgiftssänkning för 2025 göras i Q3 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 78 (79) medlemmar. Under året har sex (tolv) medlemmar tillträtt samt sju (tretton) medlemmar utträtt ur föreningen vid fyra (åtta) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 054	3 016	2 938	2 940	2 941
Resultat efter finansiella poster	-1 138	-1 881	-1 119	-1 744	-1 133
Soliditet (%)	77,71	77,91	78,07	78,12	78,15
Avskrivningar	-1 703	-1 702	-1 698	-1 674	-1 674
Resultat exkl avskrivningar	564	-179	578	70	541
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,88	1,01	0,45	0,58	0,63
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	845	608	608	608	608
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 055	8 055	8 127	8 200	8 273
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 055	8 055	8 127	8 200	8 273
Sparande per kvm (kr/kvm)	140	51	150	60	131
Räntekänslighet (%)	9,54	13,26	13,38	13,50	13,62
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	166	184	149	119	126
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,66	84,93	83,15	85,30	85,24

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på höga avskrivningskostnader vilka inte är likviditetspåverkande.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stiga med 500 tkr vilket kommer påverka föreningens likviditet negativt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna med 40% fr om 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 176 000	61 194 000	1 112 700	-10 808 039	-1 881 221	119 793 440
Disposition av föregående års resultat:			247 700	-2 128 921	1 881 221	0
Årets resultat					-1 138 490	-1 138 490
Belopp vid årets utgång	70 176 000	61 194 000	1 360 400	-12 936 960	-1 138 490	118 654 950

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 936 960
årets förlust	-1 138 490
	-14 075 450
behandlas så att	
	247 700
i ny räkning överföres	-14 323 150
	-14 075 450

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 054 160	2 950 022
Övriga rörelseintäkter		72 060	2 774
Summa rörelseintäkter		4 126 220	2 952 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 902 729	-2 512 944
Övriga externa kostnader	4	-294 091	-214 520
Personalkostnader	5	-47 959	-62 161
Avskrivningar		-1 702 640	-1 702 360
Summa rörelsekostnader		-3 947 419	-4 491 985
Rörelseresultat		178 801	-1 539 189
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		3 320	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 320 611	-342 067
Summa finansiella poster		-1 317 291	-342 032
Resultat efter finansiella poster		-1 138 490	-1 881 221
Årets resultat		-1 138 490	-1 881 221

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	20 193 686	20 418 200
Summa immateriella anläggningstillgångar		20 193 686	20 418 200
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7, 8	130 263 058	131 741 184
Summa materiella anläggningstillgångar		130 263 058	131 741 184
Summa anläggningstillgångar		150 456 744	152 159 384
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 633	14 758
Övriga fordringar	9	1 985 511	1 337 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	240 524	239 860
Summa kortfristiga fordringar		2 234 668	1 591 733
Summa omsättningstillgångar		2 234 668	1 591 733
SUMMA TILLGÅNGAR		152 691 412	153 751 117

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		131 370 000	131 370 000
Fond för yttre underhåll		1 360 400	1 112 700
Summa bundet eget kapital		132 730 400	132 482 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 936 960	-10 808 039
Årets resultat		-1 138 490	-1 881 221
Summa fritt eget kapital		-14 075 450	-12 689 260
Summa eget kapital		118 654 950	119 793 440
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	33 250 000	33 250 000
Leverantörsskulder		124 389	122 832
Skatteskulder		70 940	63 850
Övriga skulder		9 240	-35 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	581 893	556 485
Summa kortfristiga skulder		34 036 462	33 957 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 691 412	153 751 117

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 138 490	-1 881 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 702 640	1 702 360
Betald skatt		-40 548	5 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		523 602	-173 426
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		6 125	-14 758
Förändring av kortfristiga fordringar		-37 375	-24 462
Förändring av leverantörsskulder		1 557	5 985
Förändring av kortfristiga skulder		70 138	75 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten		564 047	-131 658
Investeringsverksamheten			
Erhållet bidrag		0	36 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	36 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-300 000
Årets kassaflöde		564 047	-395 658
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 303 267	1 698 925
Likvida medel vid årets slut		1 867 314	1 303 267

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år
Laddstationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 486 818	2 507 832
P-plats och garage	563 141	442 189
Elavgifter	4 201	0
	4 054 160	2 950 021

I årsavgiften ingår värme, vatten samt bredband, IP-telefoni och ett grundutbud av tv-kanaler.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	125 305	102 038
Trädgårdsskötsel	9 188	41 736
Serviceavtal	14 506	13 750
Besiktningkostnader	4 271	0
Kostnader i samband med städdagar	749	298
Städkostnader	75 600	72 420
Hyra av entrémattor	10 955	6 471
Snöröjning/sandning	54 490	37 588
Brandskyddsarbete	0	75 888
Hisskostnader	44 319	110 306
Gemensamhetsanläggning	82 199	77 992
Reparationer	64 750	179 188
Planerat underhåll	47 956	82 269
Underhåll brandskydd	0	25 000
Underhåll installationer	0	114 125
Underhåll värme	0	75 409
Underhåll ventilation	20 781	28 287
Underhåll markytor	0	16 700
Planteringar av träd och buskar	0	47 406
Fastighetsel	238 644	351 154
Uppvärmning	339 564	317 681
Vatten och avlopp	105 856	92 353
Avfallshantering	50 887	47 567
Försäkringskostnader	52 421	45 551
Tomträttsavgäld	482 100	482 100
Kabel-tv	18 029	21 307
Bredband	48 360	48 360
Trivselåtgärder	3 113	0
Förbrukningsmaterial	8 684	0
	1 902 727	2 512 944

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	35 470	35 470
Telefoni	2 145	1 522
Hemsida	356	426
Porto	4 849	3 108
Revisionsarvode	20 025	15 913
Ekonomisk förvaltning	101 218	89 557
Teknisk förvaltning	67 071	65 611
Bankkostnader	2 697	1 872
Övriga poster	60 260	1 040
	294 091	214 519

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	36 495	47 300
Sociala avgifter	11 464	14 861
	47 959	62 161

Not 6 Tomträtter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 437 426	22 437 426
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 437 426	22 437 426
Ingående avskrivningar	-2 019 226	-1 794 992
Årets avskrivningar	-224 514	-224 234
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 243 740	-2 019 226
Utgående redovisat värde	20 193 686	20 418 200

Avgälden är för närvarande 482 100 kronor per år.

Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 932 574	144 932 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 932 574	144 932 574
Ingående avskrivningar	-13 282 590	-11 833 264
Årets avskrivningar	-1 449 326	-1 449 326
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 731 916	-13 282 590
Utgående redovisat värde	130 200 658	131 649 984
Taxeringsvärden byggnader	103 547 000	103 547 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
	149 547 000	149 547 000

Not 8 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 000	0
Laddstationer	0	180 000
Avgår moms för laddstationerna	0	-36 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 000	144 000
Ingående avskrivningar	-52 800	-24 000
Årets avskrivningar	-28 800	-28 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 600	-52 800
Utgående redovisat värde	62 400	91 200

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	81 474	33 836
Momsfordran	36 000	0
Avräkningskonto förvaltare	1 867 314	1 303 267
Andra kortfristiga fordringar	723	12
	1 985 511	1 337 115

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	48 819	42 658
Fastighetsjour	8 940	8 130
Tomträttsavgäld	120 525	120 525
Bredband	13 729	12 090
Sopsug SFF	24 550	15 628
Ekonomisk förvaltning	0	23 344
Entrémattor	0	17 485
Serviceavtal	23 961	0
	240 524	239 860

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,475	2024-12-09	12 000 000	12 000 000
Nordea	4,210	2024-12-09	12 000 000	12 000 000
Nordea	4,210	2024-12-09	9 250 000	9 250 000
			33 250 000	33 250 000
Kortfristig del av långfristig skuld			33 250 000	33 550 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 33 250 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	99 418	68 509
Styrelsearvoden	0	38 205
Sociala avgifter	0	12 004
Revision	18 000	15 000
Fastighetsel	29 188	56 584
Fjärrvärme	50 826	50 462
Avfallskostnader	3 911	3 669
Vatten- och avlopp	27 242	24 174
Underhåll	0	114 125
Övrigt	3 238	0
Snöröjning	0	3 286
Reparationer	0	15 711
Städ	17 989	0
Förutbetalda avgifter och hyror	332 081	154 756
	581 893	556 485

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 40% fr om 240101.

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Bromma den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Veronica Skarper Palmgren
Ordförande

Jimmy Gustafsson

Emil Ingeson

Bosse Karboub

Mattias Stagliano

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor
BoRev Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Annedalsterrassen 2, org.nr 769620-3251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Annedalsterrassen 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Annedalstarrassen 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor