



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Apoteket i Sundbyberg





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Apoteket i Sundbyberg med säte i SUNDBYBERG org.nr. 715200-0050 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apoteket 20	1958-09-30	1962

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	222
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4094
34	p-platser	0
<b>Totalt 97 objekt</b>		<b>4316</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 23 st 2 rok, 16 st 3 rok, 15 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristina Bränd Persson	Ledamot	2022-05-19	2023-05-25
Martin Sjödin Jonsson	Ordförande	2022-05-19	2024-05-30
Birgitta Löfgren	Ledamot	2022-05-19	2023-05-25
Robert Öberg	Ledamot	2013-05-20	2023-05-25
Daniel Norén	Ledamot	2022-05-19	2023-05-25
Andreas Åberg	Ledamot	2022-05-19	2023-05-25
Daniel Preussker	Ledamot	2022-05-19	2023-02-14



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Bränd Persson, Birgitta Löfgren, Daniel Norén och Andreas Åberg .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Birgitta Löfgren, Martin Sjödin Jonsson, Daniel Norén, Daniel Preussker (2023-02-14).  
Revisorer har varit: Bill Peter Gunn Engman med Elias Åström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Linna Bjernestedt (sammankallande), Elena Kell samt Helena Hagelberg, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. På stämman deltog 17 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året sänkts med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-17.

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning om 5% för 2023, detta på grund av nuvarande ränteläge och inflationstakten som påverkar föreningens driftkostnader. Framtida höjningar är beroende av hur inflationen, räntenivåer och ökning av driftkostnader utvecklas, vilket gör att eventuella höjningar är svåra att förutse.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, då stamreovering är gjord förutser styrelsen inga större kostnadsposter kommande åren.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes 19 maj 2022.

Under året har

- Renovering av ytskikt i trapphus och golv i matkällare
- Fasadbesiktning, fasaderna anses vara i gott skick
- Ny metall dörr till utrymmen i källaren 6
- Renovering av yttertak till entréer 4A-4C

Planerat byte av motorvärmare på 15 av föreningens parkeringsplatser som del av underhållsplanen har förändrats till att istället avse installation av laddboxar. Styrelsen har i frågan fattat beslut om installation och sökt och erhållit statliga bidrag för detta. Dessa kommer installeras på befintliga stolpar med en digital operatörlösning för debitering. Det kommer fortsatt vara möjligt att använda motorvärmare för dessa platser. I samband med detta kommer även avvisarplank med tillhörande fundament att rustas upp.

Under senvåren kommer träportar och tillhörande träpartier att lackas för att slutföra upprustningen av trapphusen.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2022	Renovering av ytskikt i trapphus och golv i matkällare
2020	Renovering av lekplats, nya planteringar mot gatan och på innergården
2020	Nya tvättmaskiner med varmvatten och automatisk dosering tvättmedel, nya torktumlare i båda tvättstugorna
2019	Återställning av gräsytor efter skador i samband med byggetablering vid stambyte
2018	Stambyte, nya badrum med golvvärme, nya elledningar fram till lägenheter, nya säkringar 3-fas samtliga lägenheter
2015	Ny undercentral för värmesystemet
2014	Asfaltering av innergård
2014	Nya sopkasuner och införande av källsortering
2011	Nya centralfläktar
2009	Relining av avloppsstammar
2001	Fasadrenovering, fönster, balkonger och tak
2000	Renovering av hissar

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

Årtal	Ändamål
2023	Installation av laddboxar samt upprustning av befintligt avvisarplank vid parkeringsplatserna som berörs
2023	Upprustning och mindre renovering av entrépartier
2024	OVK-besiktning

Översyn av underhållsbehov sker löpande tillsammans med HSB och utifrån flerårig underhållsplan.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	205	253	333	312	233
Skuldsättning, kr/kvm	6 214	6 381	6 500	6 768	6 797
Räntekänslighet, %	8	9	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	184	173	163	165	180
Driftskostnad, kr/kvm	559	526	470	476	483
Årsavgifter, kr/kvm	811	782	853	853	776
Totala intäkter, kr/kvm	833	823	852	841	761
Nettoomsättning, tkr	3 635	3 635	3 757	3 712	3 360
Resultat efter finansiella poster, tkr	-349	221	34	623	106
Soliditet, %	14	15	14	14	11

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	620 490	0	0	620 490
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 751 692	0	412 824	1 338 868
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 372 182</b>	<b>0</b>	<b>412 824</b>	<b>1 959 358</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 512 775	220 972	412 824	3 146 571
Årets resultat, kr	220 972	-220 972	-348 780	-348 780
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 733 747</b>	<b>0</b>	<b>64 044</b>	<b>2 797 791</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 105 929</b>	<b>0</b>	<b>476 868</b>	<b>4 757 149</b>

## 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	2 733 748
Årets resultat, kr	-348 780
Reservation till underhållsfond, kr	-169 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	581 824
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 797 792</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 797 792</b>

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

# Styrelsen för HSB Brf Apoteket i Sundbyberg

Org.nr: 715200-0050

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



**HSB Brf Apoteket i Sundbyberg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 634 595	3 634 673
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 261 441	-2 161 765
Övriga externa kostnader	Not 3	-57 720	-38 935
Planerat underhåll		-581 824	-226 204
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-123 000	-100 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-662 139	-670 351
Summa rörelsekostnader		-3 686 124	-3 198 157
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-51 529</b>	<b>436 516</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 111	3 351
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-302 362	-218 894
Summa finansiella poster		-297 251	-215 543
<b>Årets resultat</b>		<b>-348 780</b>	<b>220 972</b>

## HSB Brf Apoteket i Sundbyberg

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	31 517 896	32 177 949
Inventarier och maskiner	Not 8	22 955	25 042
		<u>31 540 852</u>	<u>32 202 991</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 541 352</u>	<u>32 203 491</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		375	1 066
Avräkningskonto HSB Stockholm		791 499	968 077
Placeringskonto HSB Stockholm		448	446
Övriga fordringar	Not 10	526	511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	180 008	166 767
		<u>972 856</u>	<u>1 136 867</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	300 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 272 856</u>	<u>1 636 867</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>32 814 207</u></b>	<b><u>33 840 358</u></b>

## HSB Brf Apoteket i Sundbyberg

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	620 490	620 490
Yttre underhållsfond	1 338 868	1 751 692
	<u>1 959 358</u>	<u>2 372 182</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 146 571	2 512 775
Årets resultat	-348 780	220 972
	<u>2 797 791</u>	<u>2 733 748</u>
Summa eget kapital	<u>4 757 149</u>	<u>5 105 930</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>12 481 257</u>	<u>5 904 265</u>
	12 481 257	5 904 265
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 14 685 948	21 991 688
Leverantörsskulder	185 404	265 148
Skatteskulder	3 177	9 025
Fond för inre underhåll	95 581	95 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>605 691</u>	<u>468 721</u>
	15 575 801	22 830 163
Summa skulder	28 057 058	28 734 428
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>32 814 207</u></b>	<b><u>33 840 358</u></b>

**HSB Brf Apoteket i Sundbyberg**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-348 780	220 972
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	662 139	670 351
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>313 359</u>	<u>891 323</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 565	5 304
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>51 378</u>	<u>139 322</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>352 172</u>	<u>1 035 949</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-728 748	-828 748
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-728 748</u>	<u>-828 748</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-376 576</b>	<b>207 201</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 468 523</b>	<b>1 261 322</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 091 947</b>	<b>1 468 523</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## HSB Brf Apoteket i Sundbyberg

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5 % på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

## HSB Brf Apoteket i Sundbyberg

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 318 936	3 202 540
Hyror	275 062	269 172
Övriga intäkter	44 106	175 578
Bruttoomsättning	<u>3 638 104</u>	<u>3 647 290</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 509	-12 500
Hyresförluster	0	-117
	<b>3 634 595</b>	<b>3 634 673</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	466 847	314 491
Reparationer	363 896	424 073
El	137 372	84 484
Uppvärmning	500 345	535 230
Vatten	165 280	144 889
Sophämtning	134 034	152 146
Fastighetsförsäkring	68 119	67 445
Kabel-TV och bredband	34 624	35 684
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	106 170	103 950
Förvaltningsarvoden	266 771	270 852
Övriga driftkostnader	17 983	28 521
	<b>2 261 441</b>	<b>2 161 765</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 538	4 811
Administrationskostnader	19 582	7 524
Extern revision	12 000	12 000
Medlemsavgifter HSB	14 600	14 600
	<b>57 720</b>	<b>38 935</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	92 000	77 200
Revisionsarvode	3 500	3 500
Övriga arvoden	1 500	0
Sociala avgifter	26 000	20 203
	<b>123 000</b>	<b>100 903</b>



## HSB Brf Apoteket i Sundbyberg

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	403	432
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 465	2 713
Övriga ränteintäkter	242	205
	<b>5 111</b>	<b>3 351</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	302 337	218 832
Övriga räntekostnader	25	62
	<b>302 362</b>	<b>218 894</b>

## HSB Brf Apoteket i Sundbyberg

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	41 575 749	41 575 749
Anskaffningsvärde mark	372 400	372 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 948 149</b>	<b>41 948 149</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-9 770 200	-9 101 937
Årets avskrivningar	-660 052	-668 264
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 430 253</b>	<b>-9 770 200</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>31 517 896</b>	<b>32 177 949</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	599 000	582 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	904 000	1 059 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>101 503 000</b>	<b>92 641 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	62 359	62 359
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 359</b>	<b>62 359</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-37 317	-35 230
Årets avskrivningar	-2 087	-2 087
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 404</b>	<b>-37 317</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>22 955</b>	<b>25 042</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	526	511
	<b>526</b>	<b>511</b>



**HSB Brf Apoteket i Sundbyberg**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Andreas Åberg

.....  
Birgitta Löfgren

.....  
Daniel Norén

.....  
Kristina Bränd Persson

.....  
Martin Sjödin Jonsson

.....  
Robert Öberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



---

**HSB Brf Apoteket i Sundbyberg**



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Apoteket i Sundbyberg, org.nr. 715200-0050

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apoteket i Sundbyberg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

### 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 Apoteket i Sundbyberg för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Engman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Apoteket i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARTIN SJÖDIN JONSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 12:29:06



**ROBERT ÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 12:55:42



**DANIEL NORÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 12:25:15



**BIRGITTA LÖFGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 07:28:11



**ANDREAS ÅBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 07:29:01



**KRISTINA BRÄND PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 07:18:09



**BILL PETER GUNN ENGMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 07:57:02



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 11:51:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Apoteket i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BILL PETER GUNN ENGMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 07:55:55



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 11:51:25



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

