



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Apotekaren i Tumba

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Apotekaren i Tumba med säte i Botkyrka org.nr. 769612-1511 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apotekaren 3	2007-11-23	1964

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	94
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2298
9	lägenheter (hyresrätt)	349
1	Föreningslokal	47
<b>Totalt 68 objekt</b>		<b>2788</b>



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Margareta Broman	Ordförande	2021-05-17	2022-05-03
Margareta Broman	Ledamot	2016-05-11	
Natanael Sundh	Ordförande	2022-05-03	
Natanael Sundh	Ledamot	2021-05-17	
May Ek	Ledamot	2022-05-03	
Catharina Söderholm	Ledamot	2019-05-05	
Santrina Huynh	Ledamot	2022-05-03	
Joel Ståhl	Ledamot	2018-10-31	
Rania Majed	Ledamot	2018-10-31	
Niklas Eriksson	Ledamot	2020-05-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maj ek och Santrina Huynh

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Margareta Broman, Joel Ståhl, Rania Majed, Natanael Sundh.

Firman tecknas enligt ovan av i enlighet med föreningens stadgar.

Revisorer har varit: Inger Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: lyad Al Masri, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-02. På stämman deltog 14 st medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-14.

Föreningen har under året arrangerat två städdagar, en under våren och en under hösten.

Föreningen har under året amorterat 3 000 000 kr.

Styrelsen anser att föreningen har en bra ekonomi.

Styrelsen anser att föreningen inte står inför några kända risker eller osäkerhetsfaktorer.

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

Årtal	Ändamål
2009	Hissrenovering Installation av övervakningssystem i allmänna utrymmen Byte av entrédörr inkl. uppdatering av passagesystem
2010-2012	Stambyte inkl. totalrenovering av alla badrum och föreningens gemensamma tvättstuga
2012-2014	Partiellt utbyte av radiatorer
2013	Upprustning av föreningslokalen
2014	Två-årsbesiktning efter stambyte
2015-2016	OVK
2016	Ombyggnation av lokal till tre lägenheter
2017	Byte av ventilation till värmeåtervinning (FTX)
2017-2018	Målning av fönsterbleck Efter- och täthetskontroll av ventilationssystemet
2018	Målning av plåttak, entrétak och pelare utanför entrén Asfaltering i trapp och nedanför trapp samt gångbana ner mot fastigheten Takbesiktning inkl. åtgärder av brister
2019	Radonmätning Ny undercentral Energideklaration utförd och godkänd t.o.m. 2029.06.29 Golvvård i trapphuset Upprustning brandskydd
2020	Stamspolning av samtliga kök och badrum Renovering av förråd i föreningslokalen Målning av golv i undercentralen Rengöring av stigarledningarna
2021	Armatyrbyte i trapphuset Skyddsrumbesiktning Sotning och OVK
2022	Lägenhetstillsyn Underhåll av stigarledningar plan 1 och 3 Hissreparationer (byte av bottenkort i styrsystemet)

Förening övertog fastigheten 2007-11-23.

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av passagebrickor till fastighetens lägenheter Målning av plåttak
2024	Stamspolning
2025	Kontroll av fönster
2026	Förbättring av elcentral
2027	Sotning och OVK
2028	Stamspolning

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som uppdateras löpande.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.  
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	470	382	383	309	343
Skuldsättning, kr/kvm	3 857	4 934	5 477	5 663	7 148
Räntekänslighet, %	4	6	6	6	8
Energikostnad, kr/kvm	198	215	194	195	183
Driftskostnad, kr/kvm	491	524	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 080	1 076	1 080	1 056	1 070
Totala intäkter, kr/kvm	1 108	1 096	1 079	1 065	1 063
Nettoomsättning, tkr	3 087	3 054	2 905	2 870	2 862
Resultat efter finansiella poster, tkr	626	227	279	35	-31
Soliditet, %	73	67	65	64	56

### **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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	15 410 922	0	0	15 410 922
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	12 634 084	0	0	12 634 084
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 276 685	0	197 709	1 474 394
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>29 321 691</b>	<b>0</b>	<b>197 709</b>	<b>29 519 400</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	47 794	227 400	-197 709	77 486
Årets resultat, kr	227 400	-227 400	626 398	626 398
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>275 194</b>	<b>0</b>	<b>428 689</b>	<b>703 884</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>29 596 885</b>	<b>0</b>	<b>626 398</b>	<b>30 223 284</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 231 000 kr samt ianspråktagande skett med 33 291 kr

## 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	275 195
Årets resultat, kr	626 398
Reservation till underhållsfond, kr	-231 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	33 291
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>703 884</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>703 884</b>

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

**RESULTATRÄKNING**2022-01-01  
2022-12-312021-01-01  
2021-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	<u>3 086 722</u>	<u>3 054 231</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 086 722</b>	<b>3 054 231</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 3	-1 367 610	-1 460 925
Övriga externa kostnader	Not 4	-94 719	-102 765
Underhåll enligt plan	Not 5	-33 291	-186 365
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-148 789	-189 436
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-651 019</u>	<u>-651 019</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 295 428</b>	<b>-2 590 510</b>

**Rörelseresultat****791 294**      **463 721****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 422	8 155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 688	-243 756
Övriga finansiella poster	Not 8	<u>-630</u>	<u>-720</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-164 896</b>	<b>-236 321</b>

**Årets resultat****626 398**      **227 400**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9, 13	37 725 435	38 376 454
Inventarier och maskiner	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 725 434</b>	<b>38 376 454</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 725 434</b>	<b>38 376 454</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		400	60
Avräkningskonto HSB		2 121 951	1 268 840
Aktuell skattefordran	Not 11	11 319	12 889
Övriga kortfristiga fordringar		143 875	126 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	179 935	179 837
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 457 480</b>	<b>1 588 142</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	4 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 957 480</b>	<b>5 588 142</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>41 682 914</b>	<b>43 964 596</b>



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	15 410 922	15 410 922	
Upplåtelseavgifter	12 634 084	12 634 084	
Fond för yttre underhåll	1 474 394	1 276 685	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>29 519 400</b>	<b>29 321 691</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	77 486	47 794	
Årets resultat	626 398	227 400	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>703 884</b>	<b>275 195</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>30 223 283</b>	<b>29 596 886</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 750 000	10 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 750 000</b>	<b>10 750 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		201 052	156 450
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	7 094	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	501 485	461 260
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 709 631</b>	<b>3 617 710</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>11 459 631</b>	<b>14 367 710</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>41 682 914</b>	<b>43 964 596</b>	

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad livslängd.

**Avskrivning Inventarier**

Avskrivning av maskiner och inventarier är fullt avskrivna.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetskatt för lokaler är 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, tex avkastning på en del placeringar.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 481 828	2 471 975
	Hysesintäkt bostäder	390 216	393 114
	Hysesintäkt lokaler	164 500	164 500
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	4 224	4 268
	Övriga intäkter i verksamheten	11 916	11 916
	Intäkt andrahandsupplåtelse	14 800	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 352	7 616
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	886	842
		<b>3 086 722</b>	<b>3 054 231</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-45 547	-32 897
	El	-169 413	-211 941
	Uppvärmning	-279 014	-283 354
	Vatten	-103 159	-103 634
	Renhållning	-118 045	-100 296
	TV, bredband, iptelefoni	-33 120	-33 577
	Serviceavtal	-52 593	-43 561
	Hissar serviceavtal & besiktning	-29 316	-25 473
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-97 732	-89 956
	Förvaltningskostnader	-237 939	-232 259
	Försäkringar	-59 188	-54 552
	Fastighetsskatt	-100 254	-98 684
	Övriga driftskostnader	-42 290	-150 741
		<b>-1 367 610</b>	<b>-1 460 925</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 000	-10 763
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 393	-9 308
	Föreningsverksamhet	-1 675	0
	Kontorsutrustning och -material	-160	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 508	-2 505
	Konsulter	0	-17 500
	Medlemsavgifter HSB	-32 640	-32 640
	Stämma och styrelse	-12 344	-15 050
	Arrende, hyra, leasing	-15 000	-15 000
		<b>-94 719</b>	<b>-102 765</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-9 856
	Underhåll tvättstuga	-7 991	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-48 320
	Underhåll installationer	-25 300	-128 189
		<b>-33 291</b>	<b>-186 365</b>

<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-116 580	-150 655
Övriga arvoden	-4 760	-4 760
Revisionsarvode	-4 760	-4 760
Sociala avgifter	-22 689	-29 262
	<b>-148 789</b>	<b>-189 436</b>

  

<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-651 019	-651 019
	<b>-651 019</b>	<b>-651 019</b>

  

<b>Not 8 Övriga finansiella poster</b>		
Bankkostnader	-630	-720
	<b>-630</b>	<b>-720</b>

Not 9 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		39 819 234	39 819 234		
Ingående anskaffningsvärde mark		5 569 120	5 569 120		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>45 388 354</b>	<b>45 388 354</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-7 011 900	-6 360 881		
Årets avskrivningar byggnader		-651 019	-651 019		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-7 662 919</b>	<b>-7 011 900</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>37 725 435</b>	<b>38 376 454</b>		
Bokförda värden byggnader		32 156 315	32 807 334		
Bokförda värden mark		5 569 120	5 569 120		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Apotekaren 3				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1964	28 000 000	14 400 000	42 400 000	33 200 000
Lokaler	1964	0	0	0	239 000
		<b>28 000 000</b>	<b>14 400 000</b>	<b>42 400 000</b>	<b>33 439 000</b>
<b>Not 10 Inventarier och maskiner</b>					
Ingående anskaffningsvärden		130 058	130 058		
Utgående anskaffningsvärden		130 058	130 058		
Ingående avskrivningar		-130 058	-130 058		
Utgående avskrivningar		-130 058	-130 058		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Not 11 Aktuell skattefordran</b>					
Övrig Skattefordran		11 319	12 889		
		<b>11 319</b>	<b>12 889</b>		
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Upplupna ränteintäkter		3 938	892		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		175 997	178 945		
		<b>179 935</b>	<b>179 837</b>		
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>					
		<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån		0,55%	2023-01-29	1 500 000	2 000 000
Placering HSB 6 mån				0	2 000 000
				<b>1 500 000</b>	<b>4 000 000</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,80%	2023-04-25	4 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,25%	2026-12-22	3 250 000	0
Swedbank Hypotek AB	0,94%	2025-09-25	3 500 000	0
			<b>10 750 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 750 000**  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 750 000

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	27 250 000	27 250 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 250 000</b>	<b>27 250 000</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga kortfristiga skulder	7 094	0
	<b>7 094</b>	<b>0</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	87 739	90 329
Upplupna räntekostnader	29 169	32 809
Upplupen revision	11 300	10 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	373 277	327 822
	<b>501 485</b>	<b>461 260</b>

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Inga

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

**Denna årsredovisning är digitalt signerad av**

Catharina Söderholm

Joel Ståhl

Margareta Broman

May Ek

Natanael Sundh

Niklas Eriksson

Rania Majed

Santrina Huynh

Vår revisionsberättelse har avgivits

Inger Andersson

Jörgen Götehed

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Apotekaren i Tumba, org.nr. 769612-1511

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apotekaren i Tumba 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 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 Apotekaren i Tumba 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.

Tumba

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Andersson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB:s Brf Apotekaren i Tumba signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NATANAEL SUNDH**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 17:36:12



**JOEL STÅHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 20:50:44



**MAY EK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 21:29:24



**SANTRINA HUYNH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 18:34:16



**MARGARETA BROMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 20:04:43



**CATHARINA SÖDERHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 20:51:36



**RANIA MAJED**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 19:23:55



**NIKLAS ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 08:57:03



**INGER ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:49:37



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:51:23



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB:s Brf Apotekaren i Tumba signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGER ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:52:14



**JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:52:24



# 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

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.