



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Apoteket i Lysekil

MEDELEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.



HSB - där möjligheterna bor

KALLELSE

Till ordinarie Föreningsstämma

Bostadsrättsförening Apoteket i Lysekil

Dag: Onsdag 26 juni 2024

Klockan: 18:00

Plats: Arken, Drottninggatan 24 Lysekil

DAGORDNING

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоорdförande
- 3 Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6 Godkännande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20 Val av revisor/er och suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
- 23 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
- 25 Föreningsstämmans avslutande

Klipp här ✂-----

SVARSTALONG

Till föreningsstämman i HSB Brf Apoteket i Lysekil den 26/6 2024

kommer personer från lägenhet nr.....

.....
Underskrift



HSB - där möjligheterna bor

OMBUDSFULLMAKT

Enligt 9 kap 14 § Bostadsrättslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud. Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara ombud, om inte något annat har bestämts i föreningens stadgar. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem, om inte något annat bestämts i stadgarna.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst för sin bostadsrätt. De kan dock var och en vara ombud för annan medlem.

Vem kan vara ombud för medlem i Brf Apoteket i Lysekil

2011 version 5

- Valfritt ombud

Klipp här ✂-----

Ombudsfullmakt till Brf Apoteket i Lysekil

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2024

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / ____ 2024

Bostadsrättshavare

Lägenhetsnummer

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Apoteket i Lysekil med säte i Lysekil org.nr. 716408-7111 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lysekil kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södra Hamnen 2:3	1950-07-06	1929
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1190
3	lokaler (hyresrätt)	318
Totalt 21 objekt		1508

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 4 st 2 rok, 10 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Raymond Rabbentorp	Ordförande	2022-06-15	2023-05-31
William Olsson	Ordförande	2023-05-31	
Dan Jagefeldt	Ledamot	2018-06-26	
Ann-Margreth Gustafsson	Ledamot	2022-06-15	
Nina Bjurström	Ledamot	2018-05-31	
Jimmy Själin	Ledamot	2020-08-26	
Peter Johannessen	Ledamot	2022-06-15	2023-05-31
Johanna Gunnarsson	Ledamot	2022-01-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jimmy Själin, Johanna Gunnarsson, Ann-Margreth Gustafsson & William Olsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening, i enlighet med stadgar, av Raymond Rabbentorp, Nina Bjurström, Johanna Gunnarsson och William Olsson.

Revisorer har varit: Klas-Göran Henriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: William Olsson (sammankallande), Nina Bjurström, Jimmy Själin samt Johanna Gunnarsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-04-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-22.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

- Löpande mindre reparationer och underhåll
- Utbyte av fönster mot gården på Kungsgatan 24 och i tvättstugan
- OVK

Annat av vikt

- En andrahandsuthyrning i Kungsgatan 24
- Två gemensamma trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten

Förväntad framtida utveckling enligt underhållsplanen

- Två trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren**

- Fönsterbyte mot gården på Kungsgatan 26
- Renovering av fasader och målning av förrådsbyggnaderna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	241	256	214	228	218
Skuldsättning, kr/kvm	6 271	6 195	6 304	6 414	6 523
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 947	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	237	225	215	200	210
Årsavgifter, kr/kvm	996	946	919	892	892
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	944	890	874	840	881
Nettoomsättning, tkr	1 404	1 341	1 318	1 263	1 326
Resultat efter finansiella poster, tkr	84	155	-58	92	-315
Soliditet, %	13	12	11	11	10

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 153 698	0	0	1 153 698
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	976 438	0	93 750	1 070 188
S:a bundet eget kapital, kr	2 130 136	0	93 750	2 223 886
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-950 484	155 359	-93 750	-888 875
Årets resultat, kr	155 359	-155 359	84 338	84 338
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-795 125	0	-9 412	-804 537
S:a eget kapital, kr	1 335 011	0	84 338	1 419 349

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 130 000 kr samt ianspråktagande skett med 36 250 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	-795 125
Årets resultat, kr	84 338
Reservation till underhållsfond, kr	-130 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	36 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-804 537

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-804 537

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 403 872	1 342 626
Övriga rörelseintäkter	Not 2	19 760	0
Summa rörelseintäkter		1 423 632	1 342 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-797 805	-734 773
Underhållskostnader	Not 4	-36 250	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 336	-58 050
Personalkostnader	Not 6	-3 548	0
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-242 505	-230 276
Summa rörelsekostnader		-1 138 444	-1 023 099
Rörelseresultat		285 188	319 527
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	599	1 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-201 449	-165 933
Summa finansiella poster		-200 850	-164 168
Årets resultat	Not 10	84 338	155 359

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Inventarier

Not 11	10 194 573	9 942 839
Not 12	40 558	45 627
	<u>10 235 131</u>	<u>9 988 466</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

10 235 631**9 988 966****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14	2 400	2 400
Not 15	930 481	983 485
Not 16	66 565	95 057
	<u>999 446</u>	<u>1 080 942</u>

Summa omsättningstillgångar

999 446**1 080 942****Summa tillgångar****11 235 077****11 069 908**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 153 698	1 153 698
Underhållsfond		1 070 188	976 438
		<u>2 223 886</u>	<u>2 130 136</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-888 875	-950 484
Årets resultat		84 338	155 359
		<u>-804 537</u>	<u>-795 125</u>
Summa eget kapital		1 419 349	1 335 011
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 690 360	6 916 735
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 766 375	2 425 000
Leverantörsskulder		75 464	96 439
Skatteskulder		3 681	2 725
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	36 398	36 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	243 450	257 600
		<u>2 125 368</u>	<u>2 818 162</u>
Summa skulder		9 815 728	9 734 897
Summa Eget kapital och skulder		11 235 077	11 069 908

Kassaflödesanalys

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster

84 338 155 359

Avskrivningar

242 505 230 276

Kassaflöde från löpande verksamhet
(före förändring av rörelsekapital)

326 843 385 635

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

7 368 -6 092

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

-34 169 19 200

Kassaflöde från löpande verksamhet

300 042 398 743

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

-489 170 0

Investeringar i maskiner/inventarier

0 -50 696

Kassaflöde från investeringsverksamhet

-489 170 -50 696

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder

115 000 -165 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

115 000 -165 000

Årets kassaflöde

-74 128 183 047

Likvida medel vid årets början

963 724 780 677

Likvida medel vid årets slut

889 596 963 724

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	25-120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9 056 718 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 185 366	1 126 236
Hyrer	218 508	216 390
Ovriga intäkter	-2	0
	1 403 872	1 342 626
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	19 760	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	181 187	166 166
Reparationer	53 485	36 527
El	115 774	112 281
Uppvärmning	176 325	159 269
Vatten	65 514	67 988
Sophämtning	35 436	26 456
Ovriga avgifter	48 633	45 866
Förvaltningsarvoden	69 201	68 040
Övriga driftskostnader	52 250	52 179
	797 805	734 773
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	36 250	0
	36 250	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	43 992	43 272
Medlemsavgifter	12 000	12 000
Övriga externa kostnader	2 344	2 778
	58 336	58 050
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	2 700	0
Sociala kostnader	848	0
	3 548	0
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	237 436	225 207
Inventarier	5 069	5 069
	242 505	230 276
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	452	20
Övriga ränteintäkter	147	1 745
	599	1 765
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	201 449	165 933
	201 449	165 933
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	84 338	155 359
Avsättning till underhållsfond	-130 000	-300 000
Disposition ur underhållsfond	36 250	0
Resultat efter underhållspåverkan	-9 412	-144 641

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	11 971 198	11 971 198
Årets investeringar	489 170	0
Årets utrangeringar	-182 202	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 278 166	11 971 198
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 793 359	-2 568 152
Årets avskrivningar	-237 436	-225 207
Årets utrangeringar	182 202	0
Utgående avskrivningar	-2 848 593	-2 793 359
Bokfört värde byggnader	9 429 573	9 177 839
Bokfört värde mark	765 000	765 000
Bokfört värde byggnader och mark	10 194 573	9 942 839
Taxeringsvärde för Södra Hamnen 2:3		
Byggnad - bostäder	10 198 000	10 198 000
Byggnad - lokaler	1 196 000	1 196 000
	11 394 000	11 394 000
Mark - bostäder	3 271 000	3 271 000
Mark - lokaler	343 000	343 000
	3 614 000	3 614 000
Taxeringsvärde totalt	15 008 000	15 008 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	10 407 000	10 407 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	50 696	0
Årets investeringar	0	50 696
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 696	50 696
Ingående avskrivningar	-5 069	0
Årets avskrivningar	-5 069	-5 069
Utgående avskrivningar	-10 138	-5 069
Bokfört värde	40 558	45 627
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		2 400	2 400		
		2 400	2 400		
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		889 596	963 724		
Skattekonto		40 885	19 761		
		930 481	983 485		
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		66 565	95 057		
		66 565	95 057		
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	518287	1,55%	2024-07-30	1 321 375	0
Stadshypotek	591023	1,58%	2025-06-01	1 995 000	30 000
Stadshypotek	682086	1,53%	2026-06-30	1 537 860	30 000
Stadshypotek	775696	4,04%	2027-06-01	2 062 500	25 000
Stadshypotek	837402	5,14%	2024-02-29	300 000	0
Stadshypotek	918185	4,13%	2025-12-30	2 240 000	60 000
				9 456 735	145 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					145 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					1 621 375
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					1 766 375
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 690 360
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 731 735
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Inre fond				36 398	36 398
				36 398	36 398
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				15 836	22 125
Övriga upplupna kostnader				97 624	105 800
Förutbetalda hyror och avgifter				129 990	129 675
				243 450	257 600

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Lysekil

Ann-Margreth Gustafsson

Dan Jagefeldt

Jimmy Själin

Johanna Gunnarsson

Nina Bjurström

William Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signering

Klas-Göran Henriksson
Av föreningen vald revisor

Jesper Andreasson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Apoteket i Lysekil, org.nr. 716408-7111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Apoteket i Lysekil för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 bostadsrättsförening Apoteket i Lysekil för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lysekil

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Klas-Göran Henriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Apoteket i Lysekil signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

WILLIAM OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:59:07



JIMMY SJÄLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:55:24



JOHANNA GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 22:29:14



NINA BJURSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 16:21:37



DAN JAGEFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 17:43:52



ANN-MARGRETH GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 05:37:28



KLAS-GÖRAN HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:56:27



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:13:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Apoteket i Lysekil signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KLAS-GÖRAN HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:57:39



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:12:54



HSB – där möjligheterna bor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.