



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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)	2 298
9	lägenheter (hyresrätt)	349
1	föreningslokal	47
<b>Totalt 68 objekt</b>		<b>2 788</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 33 st 1 rok, 30 st 2 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Natanael Sundh	Ordförande	2022-05-03	
May Ek	Ledamot	2022-05-03	2023-05-15
Margareta Broman	Ledamot	2016-05-11	
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	
Andreas Stenberg	Ledamot	2023-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Natanael Sundh, Margareta Broman, Joel Ståhl, Rania Majed, Niklas Eriksson och Andreas Stenberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Broman, Joel Ståhl, Rania Majed och Natanael Sundh.

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

Valberedning har varit: Iyad Al Masri (sammankallande) och Kristina Hägglöf, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 16 st röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-11-08. På stämman deltog 10 st röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

Föreningen har en aktuell 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 2023-06-07.

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

Föreningen har under året amorterat 1 500 000 kr.

Föreningen har under året antagit nya normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsförening.

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 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	Underhåll av stigarledningar plan 1 och 3 Hissreparationer (byte av bottenkort i styrsystemet)
2022-2023	Lägenhetstillsyn inkl. åtgärder av brister
2023	Målning av plåttak inkl. efterkontroll Slamsugning av utomhusbrunnar



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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av passagebrickor till fastighetens lägenheter Stampolning Målning av hissdörrar
2025	Fönster- och fasadbesiktning Fönster- och balkongmålning
2026	Förbättring av elcentral
2027	Sotning och OVK
2028	Stampolning
2029	Energideklaration Hissrenovering

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Föreningen har upprättat en digital underhållsplan som sträcker sig över 50 år och uppdateras årligen.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. En lägenhet har upplåtits för 950 tkr med inflytt i februari 2024.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	335	470	382	383	309
Skuldsättning, kr/kvm	3 475	3 857	4 934	5 477	5 663
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 082	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	284	198	215	194	195
Årsavgifter, kr/kvm	1 117	1 080	1 076	1 080	1 056
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 197	1 108	1 096	1 079	1 065
Nettoomsättning, tkr	3 123	3 087	3 054	2 905	2 870
Resultat efter finansiella poster, tkr	120	626	227	279	35
Soliditet, %	75	73	67	65	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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. Nytt nyckeltal från år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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. Nytt nyckeltal från år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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
<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	1 474 394	0	126 331	1 600 725
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>29 519 400</b>	<b>0</b>	<b>126 331</b>	<b>29 645 731</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	77 486	626 398	-126 331	577 553
Årets resultat, kr	626 398	-626 398	119 679	119 679
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>703 884</b>	<b>0</b>	<b>-6 652</b>	<b>697 232</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>30 223 284</b>	<b>0</b>	<b>119 679</b>	<b>30 342 963</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 248 000 kr samt ianspråktagande skett med 121 669 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	703 884
Årets resultat, kr	119 679
Reservation till underhållsfond, kr	-248 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	121 669
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>697 232</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>697 232</b>

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



# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 122 540	3 086 722
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 269	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 185 809</b>	<b>3 086 722</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 989 291	-1 371 294
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 498	-124 327
Personalkostnader	Not 6	-151 969	-148 789
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-651 019	-651 019
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 925 778</b>	<b>-2 295 428</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>260 031</b>	<b>791 294</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 277	17 422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 630	-182 318
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-140 353</b>	<b>-164 896</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>119 679</b>	<b>626 398</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>119 679</b>	<b>626 398</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>119 679</b>	<b>626 398</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 37 074 415 37 725 435

*Summa Materiella anläggningstillgångar***37 074 415 37 725 435****Summa Anläggningstillgångar****37 074 415 37 725 435**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

60 400

Aktuell skattefordran

6 699 11 319

Övriga kortfristiga fordringar

1 306 624 2 265 826

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 211 929 179 935

*Summa Kortfristiga fordringar***1 525 312 2 457 480**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 10 1 700 000 1 500 000

*Summa Kortfristiga placeringar***1 700 000 1 500 000****Summa Omsättningstillgångar****3 225 312 3 957 480****Summa Tillgångar****40 299 727 41 682 915**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 045 006	28 045 006
Fond för yttre underhåll	1 600 725	1 474 394
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>29 645 731</b>	<b>29 519 400</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	577 553	77 486
Årets resultat	119 679	626 398
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>697 231</b>	<b>703 884</b>

### Summa Eget kapital

**30 342 962**      **30 223 283**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	9 250 000	6 750 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>9 250 000</b>	<b>6 750 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		0	4 000 000
Leverantörsskulder		198 681	201 052
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	0	7 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	508 084	501 485
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>706 765</b>	<b>4 709 631</b>

### Summa Skulder

**9 956 765**      **11 459 631**

### Summa Eget kapital och skulder

**40 299 727**      **41 682 914**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	260 031	791 294
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	651 019	651 019
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>651 019</b>	<b>651 019</b>
Erhållen ränta	17 103	14 376
Erlagd ränta	-161 078	-185 958
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>767 076</b>	<b>1 270 731</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-103 189	-13 180
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-7 418	95 561
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-110 607</b>	<b>82 381</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>656 469</b>	<b>1 353 111</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 500 000	-3 000 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-843 531</b>	<b>-1 646 889</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 621 951</b>	<b>5 268 840</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 778 420</b>	<b>3 621 951</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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.

**Beskattnings**

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.

**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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 531 412	2 481 828
	Hyror bostäder	390 216	390 216
	Hyror lokaler	182 352	164 500
	Hyror informationsöverföring	3 960	4 224
	Övriga primära intäkter	36 950	45 954
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 144 890</b>	<b>3 086 722</b>
	Hyresbortfall	-22 350	0
	<i>Summa</i>	<b>-22 350</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 122 540</b>	<b>3 086 722</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	63 269	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>63 269</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-194 679	-179 140
	Snö och halk-bekämpning	-2 380	-500
	Reparationer	-48 131	-45 547
	Planerat underhåll	-121 669	-33 291
	Försäkringskostnader	-5 576	0
	EI	-338 935	-169 413
	Uppvärmning	-303 430	-279 014
	Vatten	-113 211	-103 159
	Sophämtning	-143 123	-118 045
	Fastighetsförsäkring	-66 584	-59 188
	Kabel-TV och bredband	-33 198	-33 120
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-104 874	-100 254
	Förvaltningsavtalskostnader	-450 379	-237 939
	Övriga driftkostnader	-63 121	-12 683
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 989 291</b>	<b>-1 371 294</b>



Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-16 750	-15 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 007	-14 814
	Administrationskostnader	-25 231	-30 962
	Extern revision	-12 325	-12 000
	Medlemsavgifter	-38 579	-36 532
	Föreningsverksamhet	-20 916	-14 019
	Övriga förvaltningskostnader	-1 690	-1 000
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-133 498</b>	<b>-124 327</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-112 124	-116 580
	Revisionsarvode	-4 830	-4 760
	Övriga arvoden	-4 830	-4 760
	Sociala avgifter	-26 935	-22 689
	Övriga personalkostnader	-3 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-151 969</b>	<b>-148 789</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-651 019	-651 019
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-651 019</b>	<b>-651 019</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 819 234	39 819 234		
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 569 120	5 569 120		
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 388 354</b>	<b>45 388 354</b>		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
	Ingående avskrivningar	-7 662 919	-7 011 900		
	Årets avskrivningar	-651 019	-651 019		
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 313 938</b>	<b>-7 662 919</b>		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 074 416</b>	<b>37 725 435</b>		
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000		
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0		
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	14 400 000		
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0		
	<b>Summa</b>	<b>42 400 000</b>	<b>42 400 000</b>		
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>		
	Fastighetsinteckning	27 250 000	27 250 000		
	Varav i eget förvar	0	0		
	<b>Summa</b>	<b>27 250 000</b>	<b>27 250 000</b>		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	12 112	3 938		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 817	175 997		
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>211 929</b>	<b>179 935</b>		
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	1 700 000	1 500 000		
	<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 700 000</b>	<b>1 500 000</b>		
Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank Hypotek AB	0,94%	2025-09-25	3 500 000	0
	Swedbank Hypotek AB	1,25%	2026-12-22	3 250 000	0
	Swedbank Hypotek AB	4,03%	2028-04-25	2 500 000	0
				<b>9 250 000</b>	<b>0</b>

---

**Not 12      Övriga kortfristiga skulder** **2023-12-31** **2022-12-31**

---

*Övriga skulder*

Övriga kortfristiga skulder

0

7 094

*Summa Övriga skulder***0****7 094**

---

**Not 13      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2023-12-31** **2022-12-31**

---

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

364 971

373 277

Upplupna räntekostnader

33 721

29 169

Övriga upplupna kostnader

109 392

99 039

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***508 084****501 485**

---

**Not 14      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Apotekaren i Tumba 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 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 Bostadsrättsförening Apotekaren i Tumba 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 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. 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 revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Andersson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-05 kl. 16:40:46



**ANDREAS STENBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 23:03:01



**JOEL STÅHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 20:11:52



**SANTRINA HUYNH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:23:44



**MARGARETA BROMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 21:11:35



**CATHARINA SÖDERHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 00:53:53



**RANIA MAJED**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 09:46:56



**NIKLAS ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 17:46:40



**INGER ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 18:31:18



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:47:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-11 kl. 18:26:23



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:46:56





# 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.