



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Apoteket i Sundbyberg



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Apoteket i Sundbyberg med säte i SUNDBYBERG org.nr. 715200-0050 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

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

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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

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



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Martin Sjödin Jonsson	Ordförande	2022-05-23	2023-05-26
Andreas Åberg	Ordförande	2023-05-26	
Andreas Åberg	Ledamot	2022-05-23	
Birgitta Löfgren	Ledamot	2020-05-20	
Marie-Louise Brink	Ledamot	2023-05-26	
Kristina Bränd Persson	Ledamot	2010-08-31	
Karin Lundkvist	Ledamot	2023-05-26	
Robert Öberg	Ledamot	2013-05-20	
Daniel Norén	Ledamot	2022-05-23	
Daniel Preusser	Ledamot	2022-05-23	2023-02-15

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Löfgren, Kristina Bränd Persson, Daniel Norén och Andreas Åberg.

Revisorer har varit: Peter Engman med Elias Åström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Helena Hagelberg, Elena Kell samt Malin Nilsson Gauffin, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar, ingen med fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

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

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 2023-09-15.

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

2024-01-01 höjdes avgifterna med 10 %.

Samtliga träpartier och portar har upprustats under året.

Installationen av laddboxar har pg.a. säljstoppet av laddboxen Easee Charge dragit ut på tiden, nya offerter har tagits in och ambitionen är att slutföra installationen under våren 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Upprustning och mindre renovering av entrépartier
2022	Renovering av ytskikt i trapphus och golv i matkällare
2020	Renovering av lekplats, nya planteringar mot gatan och på innergården
2020	Nya tvättmaskiner med varmvatten och automatisk dosering tvättmedel, nya torktumlare i båda tvättstugorna
2019	Återställning av gräsytor efter skador i samband med byggetablering vid stambyte
2018	Stambyte, nya badrum med golvvärme, nya elledningar fram till lägenheter, nya säkringar 3-fas samtliga lägenheter
2015	Ny undercentral för värmesystemet
2014	Asfaltering av innergård
2014	Nya sopkasuner och införande av källsortering
2011	Nya centralfläktar
2009	Relining av avloppsstammar
2001	Fasadrenovering, fönster, balkonger och tak
2000	Renovering av hissar

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

Årtal	Ändamål
2024	OVK-besiktning
2024	Installation av laddboxar samt upprustning av befintligt avvisarplank vid parkeringsplatserna som berörs
2025	Renovering hissar

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	199	205	253	333	312
Skuldsättning, kr/kvm	6 129	6 214	6 381	6 500	6 768
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 462	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	8	9
Energikostnad, kr/kvm	183	184	173	163	165
Årsavgifter, kr/kvm	851	811	782	853	853
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	891	833	823	852	841
Nettoomsättning, tkr	3 826	3 635	3 635	3 757	3 712
Resultat efter finansiella poster, tkr	27	-349	221	34	623
Soliditet, %	15	14	15	14	14

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 visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

**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 fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

**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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	620 490	0	0	620 490
Underhållsfond, kr	1 338 868	0	142 000	1 480 868
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 959 358</b>	<b>0</b>	<b>142 000</b>	<b>2 101 358</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 146 571	-348 780	-142 000	2 655 791
Årets resultat, kr	-348 780	348 780	27 073	27 073
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 797 791</b>	<b>0</b>	<b>-114 927</b>	<b>2 682 864</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 757 149</b>	<b>0</b>	<b>27 073</b>	<b>4 784 222</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 311 000 kr samt ianspråktagande skett med 169 000 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	2 797 791
Årets resultat, kr	27 073
Reservation till underhållsfond, kr	-311 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	169 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 682 864</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 682 864</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	3 825 698	3 634 595
Övriga rörelseintäkter		17 983	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 843 681</b>	<b>3 634 595</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 231 619	-2 804 947
Övriga externa kostnader	Not 4	-85 632	-96 038
Personalkostnader	Not 5	-155 500	-123 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-660 777	-662 139
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 133 528</b>	<b>-3 686 124</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>710 153</b>	<b>-51 529</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	12 007	5 111
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-695 086	-302 362
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-683 079</b>	<b>-297 251</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>27 073</b>	<b>-348 780</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>27 073</b>	<b>-348 780</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>27 073</b>	<b>-348 780</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	30 859 206	31 517 896
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	20 868	22 955
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>30 880 075</b>	<b>31 540 852</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**30 880 575**      **31 541 352**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 538	375
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	485 104	792 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	90 371	180 008
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>582 013</b>	<b>972 856</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		800 000	300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>800 000</b>	<b>300 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 382 013**      **1 272 856**

### Summa Tillgångar

**32 262 588**      **32 814 207**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	620 490	620 490
Fond för yttre underhåll	1 480 868	1 338 868
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 101 358</b>	<b>1 959 358</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 655 791	3 146 571
Årets resultat	27 073	-348 780
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 682 864</b>	<b>2 797 791</b>

### Summa Eget kapital

4 784 222

4 757 149

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 000 000	25 632 243
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>7 000 000</b>	<b>25 632 243</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 454 520	1 534 962
Leverantörsskulder		190 560	185 404
Skatteskulder		7 377	3 177
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	98 673	103 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	727 235	598 198
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>20 478 365</b>	<b>2 424 815</b>

### Summa Skulder

27 478 365

28 057 058

### Summa Eget kapital och skulder

32 262 588

32 814 207

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	710 153	-51 529
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	660 777	662 139
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>660 777</b>	<b>662 139</b>
Erhållen ränta	9 874	5 111
Erlagd ränta	-636 559	-271 935

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	85 487	-12 565
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	75 465	20 951
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>160 952</b>	<b>8 386</b>

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-712 685	-728 748
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-712 685</b>	<b>-728 748</b>

## Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	1 091 947	1 468 523
Likvida medel vid årets slut	<b>1 284 458</b>	<b>1 091 947</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.

**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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**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.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 484 896	3 318 936
	Hyror lokaler	106 872	87 730
	Hyror garage och parkeringsplatser	147 300	147 900
	Hyror förbrukningsbaserad	8 700	8 700
	Hyror övrigt	33 552	31 152
	Övriga primära intäkter	49 553	43 686
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 830 873</b>	<b>3 638 104</b>
	Avgiftsbortfall	-3 450	-750
	Hysesbortfall	-1 725	-2 759
	<i>Summa</i>	<b>-5 175</b>	<b>-3 509</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 825 698</b>	<b>3 634 595</b>
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-299 878	-295 222
	Snö och halk-bekämpning	-164 326	-171 625
	Reparationer	-215 868	-363 896
	Planerat underhåll	-169 000	-581 824
	Försäkringsskador	-3 741	0
	EI	-69 651	-137 372
	Uppvärmning	-535 243	-500 345
	Vatten	-186 779	-165 280
	Sophämtning	-111 325	-134 034
	Fastighetsförsäkring	-76 358	-68 119
	Kabel-TV och bredband	-35 184	-34 624
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-110 370	-106 170
	Förvaltningsavtalskostnader	-253 896	-246 436
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 231 619</b>	<b>-2 804 947</b>
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 718	-11 538
	Administrationskostnader	-26 794	-20 919
	Extern revision	-12 250	-12 000
	Medlemsavgifter	-14 600	-14 600
	Föreningsverksamhet	-4 339	-5 220
	Övriga förvaltningskostnader	-19 931	-31 761
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-85 632</b>	<b>-96 038</b>

Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-113 000	-92 000
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-3 000	-1 500
	Sociala avgifter	-36 000	-26 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-155 500</b>	<b>-123 000</b>
Not 6	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	-619 315	-620 677
	Avskrivning på markanläggning	-39 375	-39 375
	Avskrivning på maskiner och inventarier	-2 087	-2 087
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-660 777</b>	<b>-662 139</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	336	403
	Ränteintäkter HSB bunden placering	11 550	4 467
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	121	242
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>12 007</b>	<b>5 111</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-695 328	-302 337
	Övriga räntekostnader	242	-25
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-695 086</b>	<b>-302 362</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 788 249	40 788 249
	Ingående anskaffningsvärde mark	372 400	372 400
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	787 500	787 500
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 948 149</b>	<b>41 948 149</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 430 253	-9 770 200
	Årets avskrivningar	-658 690	-660 052
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 088 943</b>	<b>-10 430 253</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 859 206</b>	<b>31 517 896</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	599 000	599 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	904 000	904 000
	<b>Summa</b>	<b>101 503 000</b>	<b>101 503 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 176 000	30 176 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>30 176 000</b>	<b>30 176 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	62 359	62 359
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 359</b>	<b>62 359</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 404	-37 317
	Årets avskrivningar	-2 087	-2 087
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 491</b>	<b>-39 404</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 868</b>	<b>22 955</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	484 458	791 947
	Övriga fordringar	646	526
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>485 104</b>	<b>792 473</b>

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 133	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 238	180 008
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>90 371</b>	<b>180 008</b>

Not 13	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>
	Stadshypotek AB	4,59%	2024-06-05
			1 306 214
			13 536
	Stadshypotek AB	4,77%	2024-01-02
			5 148 307
			64 252
	Stadshypotek AB	4,13%	2025-12-01
			7 000 000
			0
	Stadshypotek AB	1,17%	2024-01-30
			7 218 750
			75 000
	Stadshypotek AB	0,92%	2024-09-30
			4 552 735
			47 056
	Stadshypotek AB	1,19%	2024-06-01
			1 228 514
			28 904
			<b>26 454 520</b>
			<b>228 748</b>

Långfristig del	7 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	19 454 520
Kortfristig del	19 454 520
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	228 748
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	914 992
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,78%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,59%	2024-06-05
			1 306 214
			13 536
	Stadshypotek AB	4,77%	2024-01-02
			5 148 307
			64 252
	Stadshypotek AB	4,13%	2025-12-01
			7 000 000
			0
	Stadshypotek AB	1,17%	2024-01-30
			7 218 750
			75 000
	Stadshypotek AB	0,92%	2024-09-30
			4 552 735
			47 056
	Stadshypotek AB	1,19%	2024-06-01
			1 228 514
			28 904
			<b>26 454 520</b>
			<b>228 748</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	19 454 520
Kortfristig del	19 454 520

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	95 581	95 581
	Övriga kortfristiga skulder	3 092	7 493
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>98 673</b>	<b>103 074</b>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	315 315	288 844
	Upplupna räntekostnader	102 874	44 347
	Övriga upplupna kostnader	309 046	265 007
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>727 235</b>	<b>598 198</b>

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 BRF Apoteket i Sundbyberg, org.nr. 715200-0050

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Apoteket i Sundbyberg för räkenskapsåret 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 BRF Apoteket i Sundbyberg 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 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

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Engman  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ANDREAS ÅBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:08:13



**ROBERT ÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 09:53:25



**DANIEL NORÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:29:04



**BIRGITTA LÖFGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 08:59:52



**KARIN LUNDKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:26:14



**KRISTINA BRÄND PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 08:38:15



**MARIE-LOUISE BRINK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:44:10



**BILL PETER GUNN ENGMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:05:03



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 19:01:23



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**BILL PETER GUNN ENGMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 09:54:27



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 19:01:14



# 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.