



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 2024-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på 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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	94
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 342
8	lägenheter (hyresrätt)	303
1	föreningslokal	47
Totalt 68 objekt		2 786

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	
Margareta Broman	Ledamot	2016-05-11	
Catharina Söderholm	Ledamot	2019-05-05	
Santrina Huynh	Ledamot	2022-05-03	
Joel Ståhl	Ledamot	2018-10-31	2025-02-13
Rania Majed	Ledamot	2018-10-31	
Niklas Eriksson	Ledamot	2020-05-11	2024-10-09
Andreas Löfveberg	Ledamot	2023-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Santrina Huynh.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under räkenskapsåret varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Hyresrätterna ägda av kommunen i föreningens fastighet har fått en hyreshöjning på 9,62 % (innefattande år 2019-2023), som framförhandlats mellan Hyresgästföreningen och föreningen, företrädna av Fastighetsägarna.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 2074 och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

Föreningens investeringbehov är 418 kr/ kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-20.

Föreningen har upplåtit en lägenhet.

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

Styrelsen anser att föreningen har en bra ekonomi, och inte står inför några kända risker eller osäkerhetsfaktorer.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 gångbanor ner mot fastigheten Takbesiktning inkl. åtgärder av brister
2019	Radonmätning Ny undercentral Energideklaration utförd och godkänd Golvvård i trapphuset Upprustning av brandskyddet
2020	Stamspolning av samtliga kök och badrum Renovering av förråd i föreningslokalen Målning av golv i undercentralen Rengöring av stigarledningarna
2021	Armatyrbyte i trapphuset Skyddsrumsbesiktning 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
2024	Byte av passagebrickor till fastighetens lägenheter Stamspolning av samtliga kök och badrum Målning av hissdörrar Skyddsrumsinventering

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fönster- och fasadbesiktning Fönster- och balkongmålning Skyddsrumsupprustning
2026	Förbättring av elcentral
2027	Sotning och OVK
2028	Stamspolning
2029	Energideklaration Hissrenovering Uppgradering av passagesystem
2030	Målning av trapphus Golvvård i trapphus

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	391	335	470	382	383
Skuldsättning, kr/kvm	3 472	3 475	3 857	4 934	5 477
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 004	4 082	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	6	6
Energikostnad, kr/kvm	301	284	198	215	194
Årsavgifter, kr/kvm	1 113	1 117	1 080	1 076	1 080
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	79	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 209	1 197	1 108	1 096	1 079
Nettoomsättning, tkr	3 218	3 123	3 087	3 054	2 905
Resultat efter finansiella poster, tkr	253	120	626	227	279
Soliditet, %	76	75	73	67	65

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	15 410 922	0	287 145	15 698 067
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	12 634 084	0	662 855	13 296 939
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 600 725	0	-138 183	1 462 542
S:a bundet eget kapital, kr	29 645 731	0	811 817	30 457 548
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	577 553	119 679	138 183	835 415
Årets resultat, kr	119 679	-119 679	252 908	252 908
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	697 232	0	391 091	1 088 323
S:a eget kapital, kr	30 342 963	0	1 202 908	31 545 871

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 138 183 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	697 231
Årets resultat, kr	252 908
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	138 183
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 088 322

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 088 322
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 217 554	3 122 540
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 050	63 269
Summa Rörelseintäkter		3 221 604	3 185 809
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 865 342	-1 989 291
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 107	-133 498
Personalkostnader	Not 6	-184 300	-151 969
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-651 019	-651 019
Summa Rörelsekostnader		-2 894 768	-2 925 778
Rörelseresultat		326 835	260 031
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100 889	25 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 816	-165 630
Summa Finansiella poster		-73 927	-140 353
Resultat efter finansiella poster		252 908	119 679
Resultat före skatt		252 908	119 679
Årets resultat		252 908	119 679

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	36 423 396	37 074 415
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		36 423 396	37 074 415
Summa Anläggningstillgångar		36 423 396	37 074 415

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 088	60
Aktuell skattefordran		3 993	6 699
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 342 278	1 306 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	334 061	211 929
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 688 420	1 525 312
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 500 000	1 700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 500 000	1 700 000
Summa Omsättningstillgångar		5 188 420	3 225 312
Summa Tillgångar		41 611 816	40 299 727



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 995 006	28 045 006
Fond för yttre underhåll	1 462 542	1 600 725
Summa Bundet eget kapital	30 457 548	29 645 731

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	835 415	577 553
Årets resultat	252 908	119 679
Summa Fritt eget kapital	1 088 323	697 231

Summa Eget kapital	31 545 870	30 342 962
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 750 000	9 250 000
Summa Långfristiga skulder		5 750 000	9 250 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 500 000	0
Leverantörsskulder		325 125	198 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	490 820	508 084
Summa Kortfristiga skulder		4 315 945	706 765

Summa Skulder		10 065 945	9 956 765
---------------	--	------------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		41 611 816	40 299 727
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	326 835	260 031
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	651 019	651 019
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	651 019	651 019
Erhållen ränta	67 948	17 103
Erlagd ränta	-174 816	-161 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	870 986	767 076
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-116 261	-103 189
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	109 181	-7 418
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-7 080	-110 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	863 906	656 469
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	950 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-1 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	950 000	-1 500 000
Årets kassaflöde	1 813 906	-843 531
Likvida medel vid årets början	2 778 420	3 621 951
Likvida medel vid årets slut	4 592 326	2 778 420

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 inanspråktagande 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.

Definitioner nyckeltal

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. Nyckeltalet är nytt från 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. Nyckeltalet är nytt från 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 571 214	2 531 412
	Hyror bostäder	352 838	390 216
	Hyror lokaler	263 587	182 352
	Hyror informationsöverföring	3 696	3 960
	Övriga primära intäkter	33 541	36 950
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 224 876	3 144 890
	Hyresbortfall	-7 322	-22 350
	<i>Summa</i>	-7 322	-22 350
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 217 554	3 122 540
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	4 050	63 269
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 050	63 269

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-181 912	-194 679
	Snö och halk-bekämpning	0	-2 380
	Reparationer	-54 317	-48 131
	Planerat underhåll	-138 183	-121 669
	Försäkringsskador	-4 888	-5 576
	El	-264 708	-338 935
	Uppvärmning	-389 003	-303 430
	Vatten	-148 434	-113 211
	Sophämtning	-167 401	-143 123
	Fastighetsförsäkring	-68 244	-66 584
	Kabel-TV och bredband	-33 433	-33 198
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-107 580	-104 874
	Förvaltningsavtalskostnader	-265 904	-450 379
	Övriga driftkostnader	-41 335	-63 121
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 865 342	-1 989 291
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-20 100	-16 750
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 399	-18 007
	Administrationskostnader	-23 856	-25 231
	Extern revision	-17 750	-12 325
	Medlemsavgifter	-44 260	-38 579
	Föreningsverksamhet	-64 142	-20 916
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-1 690
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-194 107	-133 498
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-137 826	-112 124
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Övriga arvoden	-3 465	-4 830
	Sociala avgifter	-34 509	-26 935
	Övriga personalkostnader	-3 250	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-184 300	-151 969

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-651 019	-651 019
----------------------------	----------	----------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-651 019	-651 019
--	-----------------	-----------------

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 819 234	39 819 234
--------------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde mark	5 569 120	5 569 120
---------------------------------	-----------	-----------

Årets investeringar	0	0
---------------------	---	---

<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	45 388 354	45 388 354
--	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-8 313 939	-7 662 920
------------------------	------------	------------

Årets avskrivningar	-651 019	-651 019
---------------------	----------	----------

Återförda avskrivningar	0	0
-------------------------	---	---

<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-8 964 958	-8 313 939
---	-------------------	-------------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	36 423 396	37 074 415
---------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
-------------------------------	---	---

<i>Summa</i>	42 400 000	42 400 000
--------------	-------------------	-------------------

<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckning	27 250 000	27 250 000
----------------------	------------	------------

Varav i eget förvar	0	0
---------------------	---	---

<i>Ställda säkerheter</i>	27 250 000	27 250 000
---------------------------	-------------------	-------------------

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 092 326	1 078 420
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	249 952	228 204
-------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 342 278	1 306 624
--------------------------------	------------------	------------------

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	45 053	12 112
------------------------	--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 008	199 817
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	334 061	211 929
---	----------------	----------------

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 500 000	1 700 000
-----------------	-----------	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 500 000	1 700 000
--	------------------	------------------

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Swedbank Hypotek AB	4,03%	2028-04-25	2 500 000	0
---------------------	-------	------------	-----------	---

Swedbank Hypotek AB	0,94%	2025-09-25	3 500 000	0
---------------------	-------	------------	-----------	---

Swedbank Hypotek AB	1,25%	2026-12-22	3 250 000	0
---------------------	-------	------------	-----------	---

9 250 000	0
------------------	----------

Långfristig del	5 750 000
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	3 500 000
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	3 500 000
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
---	---

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
--	---

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,88%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	333 079	364 971
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	33 721	33 721
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	124 020	109 392
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	490 820	508 084
---	----------------	----------------

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 2024. 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 2024 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. 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 Kungsbron Borevision AB 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 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. Risker 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 2024 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 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-01 kl. 16:03:47



ANDREAS LÖFVEBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 17:55:24



SANTRINA HUYNH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 22:17:38



MARGARETA BROMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 16:48:27



RANIA MAJED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 07:20:06



CATHARINA SÖDERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 16:53:57



INGER ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 13:17:28



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 13:05:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-18 kl. 12:44:10



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 13:05:15



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 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.