



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby med säte i Upplands Väsby org.nr. 769617-2811 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 27	2009-01-01	1968 och 1969
Upplands Väsby Vilunda 90	2009-01-01	1968 och 1969

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring fr o m 2024-04-01. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 645
5	lägenheter (hyresrätt)	426
2	lokaler (hyresrätt)	98
93	garageplatser	0
Totalt 195 objekt		9 169

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 2 rok, 46 st 3 rok, 25 st 4 rok, 4 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Clifford Ovner	Ordförande
Vidar Erik Bertel Segerstam	Ledamot
Tord Olof Bernh Karlsson	Ledamot
Mehmet Ersin Yildiz	Ledamot
Lena Karlsson	Ledamot
Görel Charlotta Wallin	Ledamot
Bo Skarnäs	Ledamot HSB
Susanne Otteryd	Suppleant
Torsten Johansson, avgått	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Clifford Ovner, Vidar Erik Bertel Segerstam, Mehmet Ersin Yildiz och Inga Lena Birgi Karlsson.

Revisorer har varit: Benny Nilsson, vald av stämman, och en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Branka Juic (ordförande), Tanja Juic och Conny Olsson, valda av stämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2024-10-31. På extrastämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 8,9 % 2024-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen har tagit upp nya lån på 4 229 000 kr för att finansiera kommande hissprojekt.

Årsavgiften höjdes med 9,5 % 2025-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Nytt bokningssystem till våra tvättstugor
2022	Byte till ledbelysning i våra garage, tvättstugor och all utebelysning
2022	Färdigställande av utemiljö
2020	OVK besiktning
2020	Stamspolning inkl stickledningar
2020	Tätskikt samt staket på våra garagetak (förarbete inför våra markarbeten+anläggningar på garagetaken)
2018/2019	Dränering 15,17,19 och (felavhjälpning)
2017	Fönsterbyte båda fastigheterna (alla 4 hus)
2016	Utbyte ballofixer
2015	Dränering Holmvägen 15,17,19 och 21
2012	Dränering Holmvägen 17
2011	Stamspolning
2010/2011	Belysning ute samt garage

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

Årtal	Åtgärd
2024	Utreder möjlighet att installera solceller på taken
2024	Utreder möjlighet att installera individuell mätning el
2024	Utreder möjlighet att byta internetleverantör
2024	Utreder möjlighet att installera fjärrstyrda elektriska garageportar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	161	99	243	241	140
Skuldsättning, kr/kvm	6 108	5 706	5 765	5 736	5 682
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 478	6 102	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	243	252	204	217	205
Årsavgifter, kr/kvm	914	822	774	711	668
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	986	908	839	807	758
Nettoomsättning, tkr	8 763	8 161	7 707	7 293	6 947
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 261	-2 426	-302	-531	-1 891
Soliditet, %	40	42	43	43	42

Definition av nyckeltal finns i Not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivnings- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 087 158 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 161 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 9,5 % 2025-01-01.

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	51 538 462	0	435 866	51 974 328
Upplåtelseavgifter, kr	8 053 946	0	1 064 134	9 118 080
Underhållsfond, kr	8 518 854	0	1 042 200	9 561 054
S:a bundet eget kapital, kr	68 111 262	0	2 542 200	70 653 462
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-26 426 859	-2 426 105	-1 042 200	-29 895 164
Årets resultat, kr	-2 426 105	2 426 105	-2 260 957	-2 260 957
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-28 852 964	0	-3 303 157	-32 156 121
S:a eget kapital, kr	39 258 298	0	-760 957	38 497 341

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 342 000 kr samt ianspråktagande skett med 299 800 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	-29 180 351
Årets resultat, kr	-2 260 957
Reservation till underhållsfond, kr	-742 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	27 187
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-32 156 121

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-32 156 121
------------------------------------	--------------------

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	8 763 193	8 161 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	275 841	163 567
Summa Rörelseintäkter		9 039 034	8 324 976

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 505 891	-5 461 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 311	-147 951
Personalkostnader	Not 6	-300 907	-187 984
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 248 886	-3 057 538
Summa Rörelsekostnader		-9 205 995	-8 854 481

Rörelseresultat

-166 961
-529 505

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	37 533	1 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 131 529	-1 898 575
Summa Finansiella poster		-2 093 996	-1 896 600

Resultat efter finansiella poster

-2 260 957
-2 426 105

Resultat före skatt

-2 260 957
-2 426 105

Årets resultat

-2 260 957
-2 426 105

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	87 733 221	90 950 494
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	252 908	284 522
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		87 986 130	91 235 016
Summa Anläggningstillgångar		87 986 130	91 235 016

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		516	1 323
Aktuell skattefordran		16 407	2 173
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 885 779	1 874 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	477 944	123 928
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 380 646	2 001 449
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	6 276 581	32 867
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 276 581	32 867
Summa Omsättningstillgångar		8 657 227	2 034 316
Summa Tillgångar		96 643 357	93 269 332

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	61 092 408	59 592 408
Fond för yttre underhåll	9 561 054	8 518 854
Summa Bundet eget kapital	70 653 462	68 111 262
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-29 895 164	-26 426 859
Årets resultat	-2 260 957	-2 426 105
Summa Ansamlad förlust	-32 156 121	-28 852 964
Summa Eget kapital	38 497 341	39 258 298

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1411 381 167	0
Summa Långfristiga skulder	11 381 167	0
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	44 624 745	52 321 912
Leverantörsskulder	902 572	462 724
Övriga kortfristiga skulder	Not 1524 295	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 161 213 237	1 226 398
Summa Kortfristiga skulder	46 764 849	54 011 034
Summa Skulder	58 146 016	54 011 034
Summa Eget kapital och skulder	96 643 357	93 269 332

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-166 961	-529 505
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 248 886	3 057 538
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 248 886	3 057 538
Erhållen ränta	37 533	1 975
Erlagd ränta	-2 117 355	-1 756 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 002 104	773 967
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-351 753	-35 552
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	436 807	19 987
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	85 054	-15 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 087 158	758 402
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 500 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 684 000	-533 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 184 000	-533 750
Årets kassaflöde	6 271 158	224 652
Likvida medel vid årets början	1 889 078	1 664 426
Likvida medel vid årets slut	8 160 236	1 889 078

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 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.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 725 249	7 048 032
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	176 689	184 548
	Hyror bostäder	424 188	488 229
	Hyror garage och parkeringsplatser	415 875	412 500
	Hyror informationsöverföring	7 392	0
	Hyror övrigt	20 784	20 784
	Övriga primära intäkter	22 294	26 525
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 792 471	8 180 618
	Hyresbortfall	-29 278	-19 209
	<i>Summa</i>	-29 278	-19 209
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 763 193	8 161 409
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	242 432	68 874
	Övriga sekundära intäkter	33 409	94 693
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	275 841	163 567

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-564 534	-479 294
	Snö och halk-bekämpning	-122 276	-151 245
	Reparationer	-537 834	-648 314
	Planerat underhåll	-27 188	-272 613
	Försäkringsskador	-735 921	-35 890
	EI	-299 744	-348 477
	Uppvärmning	-1 478 294	-1 572 019
	Vatten	-451 309	-387 434
	Sophämtning	-226 857	-607 574
	Fastighetsförsäkring	-287 746	-299 172
	Kabel-TV och bredband	-187 472	-141 726
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-180 190	-176 049
	Förvaltningsavtalskostnader	-317 153	-252 129
	Övriga driftkostnader	-89 374	-89 071
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 505 891	-5 461 008
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 650	-35 840
	Administrationskostnader	-3 045	-1 697
	Extern revision	-18 125	-30 625
	Medlemsavgifter	-33 570	-31 660
	Föreningsverksamhet	0	-17 682
	Övriga förvaltningskostnader	-66 921	-30 447
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-150 311	-147 951
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-244 401	-155 000
	Sociala avgifter	-56 506	-32 984
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-300 907	-187 984
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	752	546
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	36 782	1 429
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	37 533	1 975

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 131 529	-1 896 938
	Övriga räntekostnader	0	-1 637
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 131 529	-1 898 575
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 664 122	76 664 122
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 775 000	24 775 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	14 616 866	14 616 866
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	116 055 988	116 055 988
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 105 494	-22 079 569
	Årets avskrivningar	-3 217 273	-3 025 925
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 322 767	-25 105 494
	<i>Utgående redovisat värde</i>	87 733 221	90 950 494
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 556 000	1 556 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 600 000	39 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	129 156 000	129 156 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 350 000	59 350 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	59 350 000	59 350 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	518 440	518 440
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	518 440	518 440
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-233 918	-202 305
	Årets avskrivningar	-31 614	-31 613
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-265 532	-233 918
	<i>Utgående redovisat värde</i>	252 908	284 522

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 883 655

1 856 211

Övriga fordringar

2 124

17 814

Summa Övriga fordringar

1 885 779

1 874 025

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

477 944

123 928

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

477 944

123 928

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

6 242 670

0

SBAB

33 911

32 867

Summa Kassa och bank

6 276 581

32 867

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,25%	2025-03-20	4 229 000	129 000
Stadshypotek AB	3,9%	2025-01-02	2 199 375	22 500
Stadshypotek AB	3,45%	2025-03-03	5 267 500	0
Stadshypotek AB	3,45%	2025-03-03	5 267 500	0
Stadshypotek AB	3,9%	2025-01-02	3 852 019	22 500
Stadshypotek AB	3,45%	2025-03-03	10 209 000	0
Stadshypotek AB	3,45%	2025-03-03	6 117 175	250 000
Stadshypotek AB	3,67%	2026-01-30	11 381 167	0
Stadshypotek AB	3,45%	2025-03-03	7 483 176	250 000
			56 005 912	674 000

Långfristig del

11 381 167

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

44 624 745

Kortfristig del

44 624 745

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

674 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 696 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,53%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	17 460	0
	Övriga kortfristiga skulder	6 835	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	24 295	0
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	741 540	672 383
	Upplupna räntekostnader	205 764	191 590
	Övriga upplupna kostnader	265 933	362 425
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 213 237	1 226 398

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 Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby, org.nr. 769617-2811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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.
- 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.
- 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.
- 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 Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Benny Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLIFFORD OVNER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 14:24:06



TORD OLOF BERNH KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 18:44:56



MEHMET ERSIN YILDIZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 12:01:35



VIDAR ERIK BERTEL SEGERSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 20:28:20



INGA LENA BIRGI KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 19:20:07



BO SKARNÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 19:36:21



GÖREL CHARLOTTA WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 16:11:59



BENNY NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:21:40



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 14:40:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENNY NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 16:52:08



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 14:41:04



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.