



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Apoteket i Lysekil

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Apoteket i Lysekil med säte i Lysekil org.nr. 716408-7111 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Lysekil kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södra Hamnen 2:3	1950-07-06	Byggnad 1 år 1929, Byggnad 2 år 1986

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 190
3	lokaler (hyresrätt)	318
Totalt 21 objekt		1 508

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva-Marie Magnusson	Ordförande	2024-07-16	
William Olsson	Ordförande	2023-05-31	2024-07-16
Dan Jagefeldt	Ledamot	2018-06-26	
Raymond Rabbentorp	Ledamot	2024-07-16	
Ann-Margreth Gustafsson	Ledamot	2022-06-15	
Ulrika Lind	Ledamot	2024-07-16	
Nina Bjurström	Ledamot	2018-05-31	
Jimmy Själin	Ledamot	2020-08-26	2024-04-29
Johanna Gunnarsson	Ledamot	2022-01-11	2024-07-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nina Bjurström.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva-Marie Magnusson, Raymond Rabbentorp och Nina Bjurström.

Revisorer har varit: Madeleine Barrling vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Eva-Marie Magnusson (sammankallande), Raymond Rabbentorp, Ann-Margreth Gustafsson, Ulrika Lind, Nina Bjurström valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26. På stämman deltog 10 medlemmar varav 10 röstberättigade.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med 0% per 2025-04-01 är registrerad. Styrelsen beslutade i samband med budgetbeslutet att lämna avgiften oförändrad första halvåret 2025 och nytt beslut om avgiftshöjning ska ske under våren 2025.

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

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

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

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

- Löpande mindre reparationer och underhåll
- Slutfört OVK, vilken påbörjades under 2023

Akuta åtgärder som genomförts under året

- Reparerat hissen i Kungsgatan 24
- Utbyte av låssystem i föreningens bostäder och lokaler, till följd av borttappad nyckel
- Åtgärdat vattenläcka i en lägenhet i Kungsgatan 26

Annat av vikt

- En gemensam trädgårdsdag
- Nya medlemmar invalda i styrelse
- En andrahandsuthyrning i Kungsgatan 24

Förväntad framtida utveckling enligt underhållsplanen

- Två trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 7 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	167	241	256	214	228
Skuldsättning, kr/kvm	6 175	6 271	6 195	6 304	6 414
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 825	7 947	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	216	237	225	215	200
Årsavgifter, kr/kvm	1 089	996	946	919	892
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 100	944	890	874	840
Nettoomsättning, tkr	1 523	1 404	1 341	1 318	1 263
Resultat efter finansiella poster, tkr	-37	84	155	-58	92
Soliditet, %	12	13	12	11	11

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 from 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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 visas from 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -29 614 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 167 kr/m2.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 153 698	0	0	1 153 698
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 070 188	0	133 660	1 203 848
S:a bundet eget kapital, kr	2 223 886	0	133 660	2 357 546
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-888 875	84 338	-133 660	-938 197
Årets resultat, kr	84 338	-84 338	-37 141	-37 141
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-804 537	0	-170 801	-975 338
S:a eget kapital, kr	1 419 349	0	-37 141	1 382 208

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 36 340 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	-804 537
Årets resultat, kr	-37 141
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	36 340
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-975 338

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-975 338

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 523 268	1 403 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 837	19 760
Summa Rörelseintäkter		1 659 105	1 423 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 092 695	-864 350
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 890	-28 040
Personalkostnader	Not 6	-26 284	-3 548
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-252 138	-242 505
Summa Rörelsekostnader		-1 419 007	-1 138 444
Rörelseresultat		240 098	285 188
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 984	599
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-281 223	-201 449
Summa Finansiella poster		-277 239	-200 850
Resultat efter finansiella poster		-37 141	84 338
Resultat före skatt		-37 141	84 338
Årets resultat		-37 141	84 338



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	9 960 917	10 194 573
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	22 076	40 558
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 982 993	10 235 131

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

9 983 493 10 235 631

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		126 743	2 400
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	401 697	930 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	133 998	66 565
Summa Kortfristiga fordringar		662 438	999 446

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	0

Summa Omsättningstillgångar

1 162 438 999 446

Summa Tillgångar

11 145 931 11 235 077



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 153 698	1 153 698
Fond för yttre underhåll	1 203 848	1 070 188
Summa Bundet eget kapital	2 357 546	2 223 886

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-938 197	-888 875
Årets resultat	-37 141	84 338
Summa Ansamlad förlust	-975 338	-804 537

Summa Eget kapital	1 382 209	1 419 349
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 490 360	7 690 360
Summa Långfristiga skulder		3 490 360	7 690 360

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 821 375	1 766 375
Leverantörsskulder		131 290	75 464
Skatteskulder		3 727	3 681
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	74 762	47 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	242 208	232 706
Summa Kortfristiga skulder		6 273 362	2 125 368

Summa Skulder		9 763 722	9 815 728
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		11 145 931	11 235 077
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	240 098	285 188
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	252 138	242 505
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	252 138	242 505
Erhållen ränta	3 684	599
Erlagd ränta	-253 554	-207 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	242 366	320 554
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-192 306	7 368
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	65 325	-27 880
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-126 981	-20 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115 386	300 042
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-489 170
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-489 170
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-145 000	115 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-145 000	115 000
Årets kassaflöde	-29 614	-74 128
Likvida medel vid årets början	889 596	963 724
Likvida medel vid årets slut	859 982	889 596



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:	25-120 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	9 056 718 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.

Övrigt

Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 295 436	1 185 366
	Hyror lokaler	280 668	278 508
	Övriga primära intäkter	7 164	-2
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 583 268	1 463 872
	Hyresbortfall	-60 000	-60 000
	<i>Summa</i>	-60 000	-60 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 523 268	1 403 872
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	135 837	19 760
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	135 837	19 760
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-283 440	-194 072
	Snö och halk-bekämpning	-21 600	-25 669
	Reparationer	-214 822	-53 485
	Planerat underhåll	-36 340	-36 250
	El	-92 592	-115 774
	Uppvärmning	-171 254	-176 325
	Vatten	-61 158	-65 514
	Sophämtning	-35 820	-35 436
	Fastighetsförsäkring	-42 684	-36 693
	Kabel-TV och bredband	-12 105	-11 940
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-44 730	-43 992
	Förvaltningsavtalskostnader	-76 150	-69 201
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 092 695	-864 350
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	-500	-500
	Administrationskostnader	-9 253	-4 446
	Extern revision	-13 750	-8 750
	Konsultkostnader	-9 112	0
	Medlemsavgifter	-12 000	-12 000
	Övriga förvaltningskostnader	-3 274	-2 344
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-47 890	-28 040

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-20 000	-2 700
	Sociala avgifter	-6 284	-848
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-26 284	-3 548
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-233 656	-237 436
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-18 482	-5 069
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-252 138	-242 505
Not 8	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 placeringar	2 765	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 219	599
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 984	599
Not 9	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	-281 223	-201 449
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-281 223	-201 449

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 278 166	11 971 198
	Ingående anskaffningsvärde mark	765 000	765 000
	Årets investeringar	0	489 170
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-182 202
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	13 043 166	13 043 166
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 848 593	-2 793 359
	Årets avskrivningar	-233 656	-237 436
	Omklassificeringar	0	182 202
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 082 249	-2 848 593
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 960 917	10 194 573
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 198 000	10 198 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 196 000	1 196 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 271 000	3 271 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	343 000	343 000
	<i>Summa</i>	15 008 000	15 008 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 407 000	10 407 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 407 000	10 407 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	50 696	50 696
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 696	50 696
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 138	-5 069
	Årets avskrivningar	-18 482	-5 069
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 620	-10 138
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 076	40 558
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	359 982	889 596
	Övriga fordringar	41 715	40 885
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	401 697	930 481

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	300	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 698	66 565
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 998	66 565

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	500 000	0
Summa Övriga kortfristiga placeringar	500 000	0

Not 15	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>
Stadshypotek	1,58%	2025-06-01	1 965 000	30 000
Stadshypotek	1,53%	2026-06-30	1 507 860	30 000
Stadshypotek	4,04%	2027-06-01	2 037 500	25 000
Stadshypotek	4,09%	2025-03-03	300 000	0
Stadshypotek	4,13%	2025-12-30	2 180 000	80 000
Stadshypotek	4,34%	2025-01-30	1 321 375	0
			9 311 735	165 000

Långfristig del	3 490 360
Nästa års amortering av långfristig skuld	55 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 766 375
Kortfristig del	5 821 375
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	165 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	660 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,18%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond	36 398	36 398
Övriga kortfristiga skulder	38 364	10 744
Summa Övriga skulder	74 762	47 142

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	113 200	119 246
	Upplupna räntekostnader	43 505	15 836
	Övriga upplupna kostnader	85 503	97 624
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	242 208	232 706

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 Lysekil, org.nr. 716408-7111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apoteket i Lysekil 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Brf Apoteket i Lysekil 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Madeleine Barrling
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Apoteket i Lysekil signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA-MARIE MAGNUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 10:27:46



RAYMOND RABBENTORP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 07:33:13



ULRIKA LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:09:45



NINA BJURSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 15:31:56



DAN JAGEFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 12:32:32



ANN-MARGRETH GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:57:48



MADELEINE BARRLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 21:08:01



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:04:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Apoteket i Lysekil signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MADELEINE BARRLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:01:24



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:05:20



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.