



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Apoteket i Sundbyberg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Apoteket i Sundbyberg med säte i SUNDBYBERG org.nr. 715200-0050 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apoteket 20	1958-09-30	1962
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	222
12	förråd	56
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 094
34	p-platser	0
Totalt 109 objekt		4 372

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Andreas Åberg	Ordförande	2023-05-26	
Birgitta Löfgren	Ledamot	2020-05-20	2024-06-05
Marie-Louise Brink	Ledamot	2023-05-26	
Kristina Bränd Persson	Ledamot	2010-08-31	
Karin Lundkvist	Ledamot	2023-05-26	2024-06-05
Robert Öberg	Ledamot	2013-05-20	
Martin Alnevik	Ledamot	2024-06-05	2024-12-30
Daniel Norén	Ledamot	2022-05-23	
Elias Sawma	Ledamot	2024-06-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Norén, Marie-Louise Brink och Andreas Åberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie-Louise Brink, Kristina Bränd Persson, Daniel Norén och Andreas Åberg.

Revisorer har varit: Bill Peter Gunn Engman med Birgitta Löfgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Malin Ahlqvist (sammankallande) och Anita Gutmark valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Medlemsavgifterna höjdes med 10% från 2024-01-01. Höjningen föranleddes av ökade driftkostnader på grund av förändrat ränteläge och hög inflation.

Styrelsens arbete har under året haft fokus på föreningens ekonomi, bland annat åtgärder för att minska föreningens skuldsättning.

Fågelskyddsgruppen anlitas under våren för att bevaka att inga fåglar bygger bo på hustaken, och i förekommande fall, flytta eventuella bon till naturområden. Det har fungerat bra.

Under sommaren slutfördes installationen av laddboxar för 15 p-platser (laddning, motorvärmare). Funktionerna togs i bruk successivt fr.o.m september-oktober.

Obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK) genomfördes. Ett fåtal lägenheter fick anmärkningar som föranledde åtgärder av boende.

Förebyggande avloppsspolning genomfördes i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen. Inga anmärkningar noterades.

Årlig fastighetsbesiktning genomfördes 2024-09-23.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Installation av laddboxar samt upprustning av plank vid parkeringsplatser
2023	Upprustning och renovering av ytskikt entrépartier
2022	Renovering av ytskikt i trapphus och golv i matkällare
2020	Renovering av lekplats, nya planteringar mot gatan och på innergården
2020	Nya tvättmaskiner med varmvatten och automatisk dosering tvättmedel, nya torktumlare i båda tvättstugorna
2018	Stambyte, nya badrum med golvvärme, nya elledningar fram till lägenheter, nya säkringar 3-fas samtliga lägenheter
2015	Ny undercentral för värmesystemet
2014	Asfaltering av innergård
2014	Nya sopkasuner och införande av källsortering
2011	Nya centralfläktar
2009	Relining av avloppsstammar
2001	Fasadrenovering, fönster, balkonger och tak
2000	Renovering av hissar

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

Årtal	Åtgärd
2028	Renovering hissar
2029	Fasadrenovering delvis

Översyn av underhållsbehov sker löpande tillsammans med HSB utifrån en långsiktig underhållsplan. Stadgeenlig fastighetsbesiktning sker årligen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 20 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	185	199	205	253	333
Skuldsättning, kr/kvm	5 937	6 129	6 214	6 381	6 500
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 259	6 462	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	8
Energikostnad, kr/kvm	215	183	184	173	163
Årsavgifter, kr/kvm	940	851	811	782	853
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	977	891	833	823	852
Nettoomsättning, tkr	4 217	3 826	3 635	3 635	3 757
Resultat efter finansiella poster, tkr	126	27	-349	221	34
Soliditet, %	16	15	14	15	14

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	620 490	0	0	620 490
Underhållsfond, kr	1 480 868	0	208 752	1 689 620
S:a bundet eget kapital, kr	2 101 358	0	208 752	2 310 110
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 655 791	27 073	-208 752	2 474 112
Årets resultat, kr	27 073	-27 073	126 305	126 305
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 682 864	0	-82 447	2 600 417
S:a eget kapital, kr	4 784 222	0	126 305	4 910 527

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 219 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 248 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 682 864
Årets resultat, kr	126 305
Reservation till underhållsfond, kr	-219 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 248
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 600 417

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 600 417
------------------------------------	------------------

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	4 216 937	3 825 698
Övriga rörelseintäkter		1 600	17 983
Summa Rörelseintäkter		4 218 537	3 843 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 300 581	-2 231 619
Övriga externa kostnader	Not 4	-109 060	-85 632
Personalkostnader	Not 5	-140 859	-155 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-660 777	-660 777
Summa Rörelsekostnader		-3 211 276	-3 133 528
Rörelseresultat		1 007 260	710 153
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	17 758	12 007
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-898 713	-695 086
Summa Finansiella poster		-880 955	-683 079
Resultat efter finansiella poster		126 305	27 073
Resultat före skatt		126 305	27 073
Årets resultat		126 305	27 073

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	30 200 516	30 859 206
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	18 782	20 868
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		311 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		30 530 298	30 880 075
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		30 530 798	30 880 575

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 712	6 538
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	356 149	485 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	201 913	90 371
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		561 774	582 013
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		400 000	800 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		400 000	800 000
Summa Omsättningstillgångar		961 774	1 382 013
Summa Tillgångar		31 492 571	32 262 588

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	620 490	620 490
Fond för yttre underhåll	1 689 620	1 480 868
Summa Bundet eget kapital	2 310 110	2 101 358

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 474 112	2 655 791
Årets resultat	126 305	27 073
Summa Fritt eget kapital	2 600 418	2 682 864

Summa Eget kapital	4 910 528	4 784 222
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 826 318	7 000 000
Summa Långfristiga skulder		17 826 318	7 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 799 454	19 454 520
Leverantörsskulder		155 202	190 560
Skatteskulder		9 837	7 377
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	98 051	98 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	693 181	727 235
Summa Kortfristiga skulder		8 755 726	20 478 365

Summa Skulder		26 582 044	27 478 365
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		31 492 571	32 262 588
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 007 260	710 153
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	660 777	660 777
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	660 777	660 777
Erhållen ränta	19 558	9 874
Erlagd ränta	-899 339	-636 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	788 256	744 245
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-110 582	85 487
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-66 948	75 465
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-177 530	160 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten	610 727	905 197
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-311 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-311 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-828 748	-712 685
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-828 748	-712 685
Årets kassaflöde	-529 021	192 512
Likvida medel vid årets början	1 284 458	1 091 947
Likvida medel vid årets slut	755 437	1 284 458



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive 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.

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.

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: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

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	3 846 741	3 484 896
	Hyror lokaler	112 665	106 872
	Hyror garage och parkeringsplatser	148 950	147 300
	Hyror förbrukningsbaserad	8 700	8 700
	Hyror övrigt	33 552	33 552
	Övriga primära intäkter	71 579	49 553
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 222 187	3 830 873
	Avgiftsbortfall	0	-3 450
	Hysesbortfall	-5 250	-1 725
	<i>Summa</i>	-5 250	-5 175
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 216 937	3 825 698

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-370 897	-299 878
	Snö och halk-bekämpning	-128 161	-164 326
	Reparationer	-246 533	-215 868
	Planerat underhåll	-10 248	-169 000
	Försäkringsskador	-14 875	-3 741
	El	-105 139	-69 651
	Uppvärmning	-586 064	-535 243
	Vatten	-235 390	-186 779
	Sophämtning	-99 924	-111 325
	Fastighetsförsäkring	-80 554	-76 358
	Kabel-TV och bredband	-35 241	-35 184
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-112 830	-110 370
	Förvaltningsavtalskostnader	-269 336	-253 896
	Övriga driftkostnader	-5 386	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 300 581	-2 231 619
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 034	-7 718
	Administrationskostnader	-39 996	-26 794
	Extern revision	-15 750	-12 250
	Medlemsavgifter	-15 600	-14 600
	Föreningsverksamhet	-6 667	-4 339
	Övriga förvaltningskostnader	-29 012	-19 931
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-109 060	-85 632
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-107 424	-116 000
	Sociala avgifter	-29 935	-36 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-140 859	-155 500

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-619 315	-619 315
	Avskrivning på markanläggning	-39 375	-39 375
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 087	-2 087
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-660 777	-660 777
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	275	336
	Ränteintäkter placeringar	17 266	11 550
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	217	121
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	17 758	12 007
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-898 708	-695 328
	Övriga räntekostnader	-5	242
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-898 713	-695 086

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 788 249	40 788 249
	Ingående anskaffningsvärde mark	372 400	372 400
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	787 500	787 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	41 948 149	41 948 149
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 088 943	-10 430 253
	Årets avskrivningar	-658 690	-658 690
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 747 633	-11 088 943
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 200 516	30 859 206
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	599 000	599 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	904 000	904 000
	<i>Summa</i>	101 503 000	101 503 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 176 000	30 176 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 176 000	30 176 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	62 359	62 359
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	62 359	62 359
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 491	-39 404
	Årets avskrivningar	-2 087	-2 087
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-43 578	-41 491
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 782	20 868
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	355 437	484 458
	Övriga fordringar	712	646
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	356 149	485 104

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	333	2 133
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 580	88 238
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 913	90 371

Not 13	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 AB	2,66%	2028-09-30	4 505 679	47 056
Stadshypotek AB	3,69%	2026-06-01	1 292 678	13 536
Stadshypotek AB	2,56%	2025-12-01	599 610	28 904
Stadshypotek AB	3,77%	2026-03-30	5 084 055	64 252
Stadshypotek AB	3,7%	2026-01-30	7 143 750	75 000
Stadshypotek AB	4,13%	2025-12-01	7 000 000	0
			25 625 772	228 748

Långfristig del	17 826 318
Nästa års amortering av långfristig skuld	199 844
Lån som ska konverteras inom ett år	7 599 610
Kortfristig del	7 799 454
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	228 748
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	914 992
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,62%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga 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 AB	2,66%	2028-09-30	4 505 679	47 056
Stadshypotek AB	3,69%	2026-06-01	1 292 678	13 536
Stadshypotek AB	2,56%	2025-12-01	599 610	28 904
Stadshypotek AB	3,77%	2026-03-30	5 084 055	64 252
Stadshypotek AB	3,7%	2026-01-30	7 143 750	75 000
Stadshypotek AB	4,13%	2025-12-01	7 000 000	0
			25 625 772	228 748

Nästa års amortering av långfristig skuld	199 844
Lån som ska konverteras inom ett år	7 599 610
Kortfristig del	7 799 454

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	94 959	95 581
	Övriga kortfristiga skulder	3 092	3 092
	<i>Summa Övriga skulder</i>	98 051	98 673
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	345 079	315 315
	Upplupna räntekostnader	102 248	102 874
	Övriga upplupna kostnader	245 854	309 046
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	693 181	727 235

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 Apoteket i Sundbyberg, org.nr. 715200-0050

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Apoteket i Sundbyberg 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. Revisornas 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 Apoteket i Sundbyberg 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 provar 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bill Peter Gunn Engman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDREAS ÅBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:25:28



ROBERT ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 14:45:49



DANIEL NORÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 09:01:25



ELIAS SAWMA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:42:11



KRISTINA BRÄND PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:30:33



MARIE-LOUISE BRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:25:46



BILL PETER GUNN ENGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 20:28:44



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 08:27:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BILL PETER GUNN ENGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 20:31:04



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 08:25:28



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.