



HSB BRF APOTEKET ÅRSREDOVISNING 2015



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Styrelsen för Brf Apoteket i Sundbyberg kallar härmed till

FÖRENINGSSTÄMMA!

Tid: onsdagen den 27 april 2016 kl. 19.00

Plats: Föreningslokal Franstorpsvägen 7

Förslag till dagordning

- §1** Föreningsstämmans öppnande
- §2** Val av stämмоordförande
- §3** Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 4** Godkännande av röstlängd
- § 5** Godkännande av dagordning
- § 6** Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- § 7** Val av minst två rösträknare
- § 8** Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- § 9** Genomgång av styrelsens årsredovisning
- § 10** Genomgång av revisorernas berättelse
- § 11** Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- § 12** Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- § 13** Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

- § 14** Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämma
- § 15** Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- § 16** Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 17** Presentation av HSB-ledamot
- § 18** Beslut om antal revisorer och suppleant
- § 19** Val av revisor/er och suppleant
- § 20** Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- § 21** Val av valberedning
- § 22** Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- § 23** Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- § 24** Föreningsstämmans avslutande

Efter stämman ges möjlighet till frågor.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman!



Org Nr: 715200-0050

Styrelsen för HSB Brf Apoteket i Sundbyberg

Org.nr: 715200-0050

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSBS BRF APOTEKET I SUNDBYBERG

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Apoteket 20 i Sundbybergs kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	60	4094
Hyresrätter	0	0
Lokaler	4	294
Parkering och garageplatser	33	--

Föreningens fastighet är byggd 1962. Värdeår är 1962.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår sanering mot ohyra samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört underhåll (större åtgärder)

Under hösten 2015 utfördes ett byte av undercentralen i fastigheten.

Kompletterande OVK åtgärder har utförts.

2014 rustades gården upp, samtliga markytor nysfalterades.

Kommande underhåll(inom en tio-årsperiod)

Stambyte och sanering av stamventiler i källaren.

Trapphusmålning.

Övriga väsentliga händelser

Gungorna på lekplatsen var i dåligt skick och har därmed demonterats.

En förrådsinventering och ny uppmärkning av förråd pågår.

Föreningen har upphandlat en ny städfirma som startade sitt uppdrag i juni 2015.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-23. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2015-06-10. Vid stämman deltog 11 medlemmar varav 11 var röstberättigade. Stämman beslöt enhälligt i andra läsningen att bifalla styrelsens proposition avseende stadgeändring.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Cecilia Berg	Ordförande
Hans Lindstrand	Ledamot
Kristina Bränd Persson	Ledamot, sekreterare
Max Isaksson	Ledamot
Robert Öberg	HSB-ledamot
Chris Denell	Suppleant
Johan Sjöblom	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kristina Bränd Persson, Hans Lindstrand och Chris Denell.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Cecilia Berg, Kristina Bränd Persson, Hans Lindstrand och Max Isaksson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Birgitta Löfgren	Föreningsvald ordinarie
Marit Rödsjö	Föreningsvald suppleant
Extern revisor	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningen har ej haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Marit Rödsjö och Berit Ulvback.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2015-09-15.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 75 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har 1 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 301	2 926	2 896	2 795	2 706
Resultat efter finansiella poster	703	133	292	55	-264
Årsavgift*, kr/kvm	672	652	652	625	621
Drift**, kr/kvm	441	496	393	383	359
Belåning, kr/kvm	1 683	1 718	1 755	1 792	1 829

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-10 857
Årets resultat	703 324
Reservering till underhållsfond	-367 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>94 750</u>
Summa till stämmans förfogande	420 217

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	420 217
-------------------------	---------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Brf Apoteket i Sundbyberg**

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 300 743	2 926 449
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 950 322	-2 190 304
Övriga externa kostnader	Not 3	-30 669	-28 370
Planerat underhåll		-94 750	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-57 461	-94 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-281 090	-259 790
Summa rörelsekostnader		-2 414 292	-2 572 464
Rörelseresultat		886 451	353 985
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 191	16 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-188 318	-237 794
Summa finansiella poster		-183 127	-221 270
Årets resultat		703 324	132 715

**HSB Brf Apoteket i Sundbyberg**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	9 829 039	9 575 542
Inventarier och maskiner	Not 8	37 564	39 651
		<u>9 866 603</u>	<u>9 615 193</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 867 103</u>	<u>9 615 693</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	10
Avräkningskonto HSB Stockholm		468 910	400 733
Placeringskonto HSB Stockholm		444	404 009
Övriga fordringar	Not 10	49 570	50 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	159 039	197 664
		<u>677 962</u>	<u>1 053 243</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	800 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 477 962</u>	<u>1 553 243</u>
Summa tillgångar		<u>11 345 065</u>	<u>11 168 936</u>

**HSB Brf Apoteket i Sundbyberg**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		620 490	620 490
Yttre underhållsfond		1 970 333	1 266 083
		<u>2 590 823</u>	<u>1 886 573</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-283 106	288 428
Årets resultat		703 324	132 715
		<u>420 217</u>	<u>421 144</u>
Summa eget kapital		<u>3 011 040</u>	<u>2 307 717</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>7 283 660</u>	<u>7 432 759</u>
		7 283 660	7 432 759
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	151 420	159 476
Leverantörsskulder		277 226	218 605
Fond för inre underhåll		131 919	134 125
Övriga skulder	Not 16	35 910	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>453 890</u>	<u>916 254</u>
Summa skulder		<u>1 050 365</u>	<u>1 428 460</u>
Summa skulder		8 334 025	8 861 219
Summa eget kapital och skulder		11 345 065	11 168 936
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		8 600 000	8 600 000
Summa ställda säkerheter		8 600 000	8 600 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Brf Apoteket i Sundbyberg**

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	703 324	132 715
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	281 090	259 790
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>984 414</u>	<u>392 505</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	39 891	-45 136
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-370 039</u>	<u>458 413</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	654 266	805 782
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-532 500	-913 944
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-41 738
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-532 500</u>	<u>-955 682</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-157 155	-160 436
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-157 155</u>	<u>-160 436</u>
Årets kassaflöde	-35 389	-310 336
Likvida medel vid årets början	1 304 743	1 615 078
Likvida medel vid årets slut	1 269 353	1 304 743

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Brf Apoteket i Sundbyberg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**HSB Brf Apoteket i Sundbyberg**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 749 764	2 669 700
Hyrer	204 804	204 804
Övriga intäkter	359 801	52 420
Bruttoomsättning	3 314 369	2 926 924
Avgifts- och hyresbortfall	-13 626	-250
Hyresförluster	0	-225
	3 300 743	2 926 449
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	407 262	323 476
Reparationer	296 908	611 562
El	76 721	85 039
Uppvärmning	528 228	517 888
Vatten	92 363	90 111
Sophämtning	69 060	68 941
Fastighetsförsäkring	64 147	61 092
Kabel-TV och bredband	53 366	63 321
Fastighetsskatt	79 890	78 330
Förvaltningsarvoden	269 589	251 442
Övriga driftskostnader	12 788	39 102
	1 950 322	2 190 304
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 437	3 174
Administrationskostnader	6 669	5 196
Extern revision	463	8 000
Konsultkostnader	5 100	0
Medlemsavgifter	12 000	12 000
	30 669	28 370
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	43 100	65 000
Revisionsarvode	6 500	3 500
Övriga arvoden	-3 500	3 500
Sociala avgifter	11 361	22 000
	57 461	94 000
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	314	882
Ränteintäkter HSB placeringskonto	443	1 981
Ränteintäkter skattekonto	304	275
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 990	13 194
Övriga ränteintäkter	139	193
	5 191	16 524
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	188 318	237 794
	188 318	237 794

**HSB Brf Apoteket i Sundbyberg**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	15 322 930	14 408 986
Anskaffningsvärde mark	372 400	372 400
Årets investeringar	532 500	913 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 227 830	15 695 330
Ingående avskrivningar	-6 119 788	-5 862 085
Årets avskrivningar	-279 003	-257 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 398 791	-6 119 788
Utgående bokfört värde	9 829 039	9 575 542
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	531 000	531 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
Summa taxeringsvärde	70 531 000	70 531 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	62 359	20 621
Årets investeringar	0	41 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 359	62 359
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-22 708	-20 621
Årets avskrivningar	-2 087	-2 087
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 795	-22 708
Bokfört värde	37 564	39 651
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	44 221	43 917
Skattefordran	5 349	6 909
	49 570	50 826
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	158 338	161 840
Upplupna intäkter	701	35 824
	159 039	197 664
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	800 000	500 000
	800 000	500 000

**HSB Brf Apoteket i Sundbyberg**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	620 490	0	1 266 083	288 428	132 715
Resultatdisposition			704 250	-571 535	-132 715
Årets resultat					703 324
Belopp vid årets slut	620 490	0	1 970 333	-283 106	703 324

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	753654	2,70%	2017-06-01	1 459 108	30 084
Stadshypotek	851101	1,40%	2016-06-01	1 460 042	29 496
Stadshypotek	869733	1,50%	2017-07-30	3 055 884	61 424
Stadshypotek	904064	1,63%	2018-12-01	1 460 046	30 416
				7 435 080	151 420

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 7 283 660

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 677 980

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	151 420	159 476
--------------------------------------	---------	---------

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	35 910	0
	35 910	0

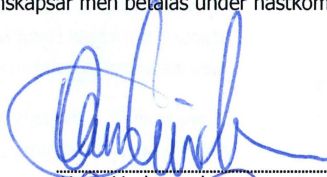
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	12 080	21 678
Förutbetalda hyror och avgifter	211 388	224 759
Övriga upplupna kostnader	230 422	669 817
	453 890	916 254

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

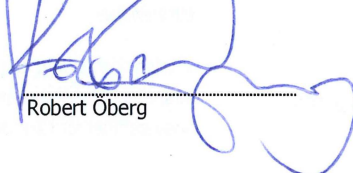
Stockholm, den 2016-03-31


Cecilia Berg


Hans Lindstrand


Kristina Bränd Persson


Max Isaksson


Robert Öberg

Vår revisionsberättelse har 5 - 4 - 2016 lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Apoteket i Sundbyberg, org.nr. 715200-0050

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apoteket i Sundbyberg för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Apoteket i Sundbyberg för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

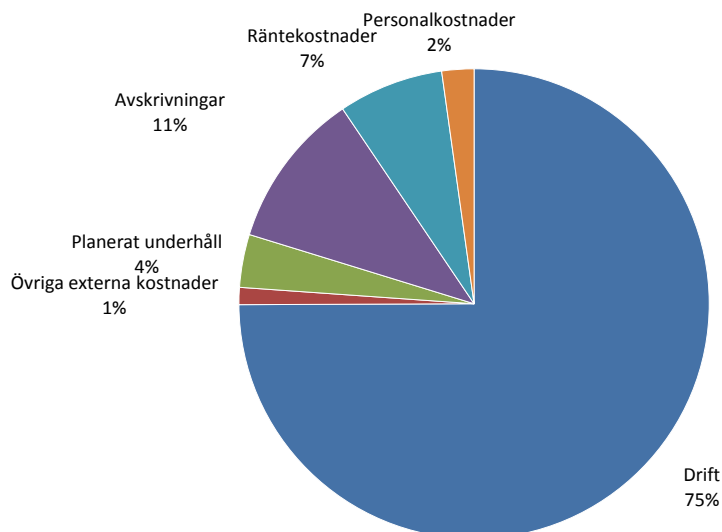
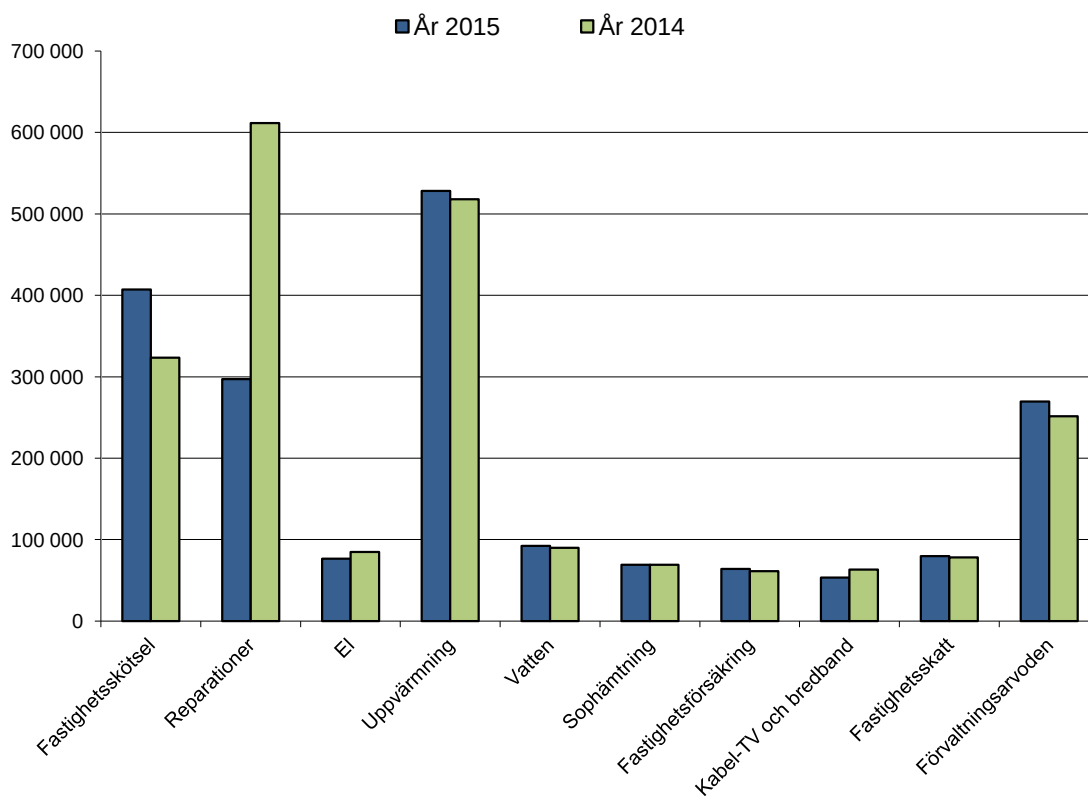
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm de

3/4 - 16


Av föreningen vald
revisor


Av HSB Riksförbund
förordnad revisor
Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

HSB Brf Apoteket i Sundbyberg
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader




Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

