



HSB Brf Apotekaren i Tumba



ÅRSREDOVISNING 2019



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Apotekaren i Tumba

Org.nr. 769612-1511

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2019-08-23.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg hansa. Föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Apotekaren 3 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokal. Föreningens byggnader uppfördes år 1964.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
56	bostäder (bostadsrätt)	2 265
10	bostäder (hyresrätt)	381
1	föreningslokal	47

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-06. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 68 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Dora Cruz	ordförande
Margareta Broman	vice ordförande
Rania Majed	sekreterare
Joel Ståhl	ledamot
Youbert Aziz	ledamot
Natanael Sundh	ledamot
Linnea Bäckström Rams	ledamot
Maj Ek	ledamot
Martin Eriksson	ledamot



Catharina Söderholm

ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dora Cruz, Margareta Broman, Joel Ståhl, Youbert Aziz och Rania Majed.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Inger Andersson, ingen som suppleant blev vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Marja Salohalme.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Dora Cruz med Margareta Broman som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Dora Cruz.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 237 tkr. Renhållning har skötts av SRV till en kostnad om 104 tkr.

Arvode till styrelsen och föreningsvald revisor, inklusive sociala avgifter, har utgått med 174 tkr, se not 6.

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag:

Leverantör

Avtalstyp

HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Vattenfall/ Entelios AB	Elavtal
Södertörn Fjärrvärme	Fjärrvärme
Botkyrka Kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Comhem	Bredband & tv
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stambyte 2012, två-årsbesiktning efter stambytet 2014, byte av ventilation till värmeåtervinning (FTX) och OVK 2016. 2016 har ombyggnation skett av vår lokal. Den är nu ombyggd till tre stycken bostadsrättslägenheter. 2017 beslöt föreningen att fräscha upp uppsidan av huset genom målning av fönsterbleck. Fällning har skett av det stora och det lilla trädet, byte av staketbrädor i altaner bv-1, ny sandlåda, kontroll av ventilationssystemet, kalibrering och provtryckning av kanaler. Under 2018 beslöt föreningen att fräscha upp utsidan av huset genom målning av plåttaket, målning av entrétak

samt pelare, demontering av trapp på grund av rasrisk, asfaltering i trapp och nedanför trapp, asfaltering av gångbana ner mot fastigheten. Iordningställande av rabatt på baksidan av fastigheten. Föreningen har utfört täthetskontroll av ventilationssystemet. Nynäs tak har utfört takbesiktning och brister har åtgärdats. Beställning av radonmätare för 26 lägenheter. Elmätare till lägenhet 67.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Under 2019 har föreningen beslutat att fräscha upp utsidan av taket genom målning, installation av radonsug till lgh 0801 med 3 år garanti, 2 radiatorer är bytta i lgh 5, ny undercentral, installerat avgasare (Reflex Basic 60 spray avgasare), två nya avstängningsventiler, installerat undercentral samt att energideklaration är godkänd från 2019-06-26 till 2029-06-26. Golvvård utfördes vecka 43. Brandsäkra installation utfördes vecka 44. De nya stadgarna har godkänts vid ett andra beslut och är nu antagna och godkända. Beslutet var även denna gång enhälligt.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>
2020	stamspolning + kök, wc.
2021	Dränering + OVK kontroll
2022	Lägenhetstillsyn
2023	Plattor
2024	Kontroll av fönster

Planerade åtgärder ska finansieras med föreningen egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 056 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade på ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01 med 1%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 250 000 kr. Under året har föreningen amorterat 4 000 000 kr.

Styrelsen anser att föreningen har bra ekonomi.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen anser inte att föreningen står inför några kända risker eller osäkerhetsfaktorer.

dy

Väsentliga avtal

Citycon, avtal miljörum 2019

Serviceavtal, tvättstugor ENTEMA AB

Vattenfall elavtal gäller tom 2020-01-12 + Entelios AB från 2018-12-01 till 2022-12-31

Hiss, serviceavtal, Kone

Trygg Hansa, Fastighetsförsäkring, 2020-01-01 till 2020-12 -31

Com Hem, avtal 2020-01-01 till 2020-12-31

SRV, avtal matsortering i miljörum

Brandskyddsansvar, Basic avtal

Aktiviteter

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

Miljö-, energi- och klimatarbete

Styrelsen har gemensamt skött både fastighets miljön underhållit värmesystemet samt miljörummet. Information om källsortering i miljörummet har delats ut till alla boende.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och två har upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 67 st.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	1 065	1 063	1 051	1 045	1 092
Resultat efter finansiella poster, tkr	35	-31	-68	78	344
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	1 056	1 070	1 067	995	869
Energikostnad, kr/m ² (El, värme, vatten)	195	183	183	170	167
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	125	146	194	231	267
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	5 663	7 148	7 260	8 935	8 728
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 138	1 227	1 066	784	541
Soliditet %	63,9	56	55,8	49,2	44,6
Sparande kr/m ²	309	343	264	274	334
Räntekänslighet	6	8	8	11	11

v.p

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 704 233	9 550 773	1 226 523	-184 823	-31 068	25 265 638
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond 2018			206 000	-206 000		
Anspråktagande av yttre fond 2018			-294 507	294 507		
Balanserat i ny räkning				-31 068	31 068	
Upplåtelse lgh 5 och lgh 57	490 513	2 059 487				2 550 000
Årets resultat					35 235	35 235
Belopp vid årets slut	15 194 746	11 610 260	1 138 016	-127 384	35 235	27 850 873

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-127 384
Årets resultat	35 235
Summa till stämmans förfogande	-92 149

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-202 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	146 347
Balanseras i ny räkning	-147 802



RESULTATRÄKNING

Not 1 2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 870 442	2 861 944
Summa rörelseintäkter		2 870 442	2 861 944

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 160 630	-1 068 101
Övriga externa kostnader	Not 4	-355 927	-314 084
Underhåll enligt plan	Not 5	-146 347	-294 507
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-180 771	-161 762
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-651 020	-661 174
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-5 470	-2 930
Summa rörelsekostnader		-2 500 165	-2 502 558

Rörelseresultat

370 277 359 385

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 680	2 162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 542	-392 616
Övriga finansiella poster	Not 9	-180	0
Summa finansiella poster		-335 042	-390 454

Årets resultat

35 235 -31 068

dy

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	39 678 492	39 220 803
Inventarier och installationer		0	1 108 709
Summa materiella anläggningstillgångar		39 678 492	40 329 512

Summa anläggningstillgångar

39 678 492	40 329 512
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 138
Avräkningskonto HSB		3 685 971	2 606 778
Aktuell skattefordran	Not 11	18 301	0
Övriga kortfristiga fordringar		67 240	32 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	157 113	149 016
Summa kortfristiga fordringar		3 928 625	2 789 525

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 000 000

Summa omsättningstillgångar

3 928 625	4 789 525
------------------	------------------

Summa tillgångar

43 607 117	45 119 037
-------------------	-------------------

ry

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	15 194 746	14 704 233
Upplåtelseavgifter	11 610 260	9 550 773
Fond för yttre underhåll	1 138 016	1 226 523
Summa bundet eget kapital	27 943 022	25 481 529

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-127 384	-184 823
Årets resultat	35 235	-31 068
Summa fritt eget kapital	-92 149	-215 891

Summa eget kapital

27 850 873	25 265 638
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 250 000	15 250 000
Summa långfristiga skulder		11 250 000	15 250 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		186 225	206 796
Aktuell skatteskuld	Not 15	0	1 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	320 019	394 906
Summa kortfristiga skulder		4 506 244	4 603 399

Summa skulder

15 756 244	19 853 399
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

43 607 117	45 119 037
-------------------	-------------------

np

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 30-65 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad livslängd.

Installationer

Avskrivning på installationer sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad livslängd.

Maskiner och inventarier

Avskrivning av maskiner och inventarier är fullt avskrivna.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Övrigt

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

ny

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 391 645	2 341 692
	Hysesintäkt bostäder	440 287	500 019
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	4 972	5 808
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 503	1 270
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	13 035	13 155
		2 870 442	2 861 944

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-18 866	-96 430
	El	-137 080	-158 581
	Uppvärmning	-301 422	-254 610
	Vatten	-87 943	-76 774
	Renhållning	-103 908	-95 918
	Bevakningskostnader	-9 900	-2 288
	TV, bredband, iptelefoni	-33 255	-32 417
	Serviceavtal	-39 253	-52 246
	Hissar serviceavtal & besiktning	-20 243	-29 873
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-114 782	-87 802
	Försäkringar	-49 497	-45 835
	Fastighetsskatt	-67 072	-113 270
	Övriga driftskostnader	-177 409	-22 057
		-1 160 630	-1 068 101

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 225	-9 400
	Förvaltningskostnader	-237 436	-225 769
	Kostnader överlåtelse och panter	-21 453	0
	Föreningsverksamhet	-3 651	-3 308
	Kontorsutrustning och -material	-3 799	-1 387
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 209	-3 418
	Konsulter	-21 321	-6 375
	Förbrukningsinventarier	0	-16 405
	Medlemsavgifter HSB	-32 640	-32 640
	Stämma och styrelse	-11 661	-15 382
	Arrende, hyra, leasing	-10 532	0
		-355 927	-314 084

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-33 486	0
	Underhåll tvättstuga	-8 399	0
	Underhåll installationer	-104 462	0
	Underhåll tak	0	-70 601
	Underhåll mark och utemiljö	0	-223 906
		-146 347	-294 507

Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2019		
	Arvode till styrelsen	-129 968	-122 987
	Övriga arvoden	-4 650	-4 550
	Revisionsarvode	-4 650	-4 550
	Sociala avgifter	-35 003	-29 676
	Utbildning	-6 500	0
		-180 771	-161 762

17.30



Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-620 222	-609 956
	Installationer	-30 797	-41 063
	Inventarier	-1	-10 155
		<u>-651 020</u>	<u>-661 174</u>

Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Övriga rörelsekostnader, bl a Bolagsverket, avikostnader, Hemnet	-5 470	-2 930
		<u>-5 470</u>	<u>-2 930</u>

Not 9	Övriga finansiella poster		
	Avikostnader bank	-180	0
		<u>-180</u>	<u>0</u>

8/8

Not 10 Byggnader och mark		2019-12-31		2018-12-31	
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		38 587 335		38 587 335	
Ingående anskaffningsvärde installationer		1 231 899		0	
Ingående anskaffningsvärde mark		5 569 120		5 569 120	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		45 388 354		44 156 455	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-4 935 652		-4 325 697	
Ingående avskrivningar installationer		-123 189		0	
Årets avskrivning installationer		-41 064		0	
Årets avskrivningar byggnader		-609 956		-609 956	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-5 709 861		-4 935 652	
Utgående bokfört värde					
		39 678 492		39 220 803	
Bokförda värden byggnader		34 109 372		33 651 683	
Bokförda värden mark		5 569 120		5 569 120	
Fastighetsbeteckning: Apotekaren 3 i Tumba					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	22 800 000	10 400 000	33 200 000	21 756 000
Lokaler	1964	239 000		239 000	7 351 000
		23 039 000	10 400 000	33 439 000	29 107 000

Not 11 Aktuell skattefordran		2019-12-31		2018-12-31	
Årets beräknade skattefordran		18 301		0	
		18 301		0	

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31		2018-12-31	
Förutbetald försäkring		51 225		49 497	
Förutbetald kabel-TV och bredband		7 978		7 760	
Förutbetalda förvaltningsavtal		81 761		79 547	
Upplupna ränteintäkter		0		475	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 149		11 737	
		157 113		149 016	

Not 13 Kortfristiga placeringar		2019-12-31		2018-12-31	
Fastränteplaceringar HSB Södertörn		0		2 000 000	
		0		2 000 000	

Not 14 Skulder till kreditinstitut		2019-12-31		2018-12-31	
Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2755777592	1,80%	2023-04-25	4 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2758314450	2,13%	2021-12-22	4 250 000	0
Swedbank Hypotek AB	2851883286	1,62%	2020-09-25	4 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2851883294	1,65%	2022-09-23	3 000 000	0
				15 250 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 250 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					15 250 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				27 250 000	27 250 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				27 250 000	27 250 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga

Not 15	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	0	1 697
		0	1 697

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	55 595	55 135
	Upplupna räntekostnader	36 287	50 854
	Upplupen revision	9 300	9 200
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	217 376	275 712
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 461	4 005
		320 019	394 906

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

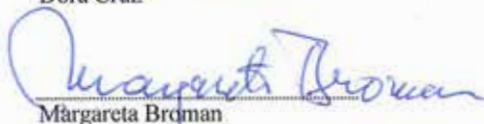
Tumba 5,3 2020


 Catharina Söderholm


 Dora Cruz


 Joel Ståhl


 Linnéa Bäckström Rams


 Margareta Bröman


 Martin Eriksson


 May Ek


 Natanael Sundh


 Rania Majed


 Youbert Aziz

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-13


 Inger Andersson
 Revisor vald av föreningsstämman


 BoRevision Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Apotekaren i Tumba, org.nr. 769612-1511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apotekaren i Tumba för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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. Risken 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, förfälskning, 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

DP

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 Apotekaren i Tumba för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 / 3 2020

Daniel Yusef
Daniel Yusef

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Inger Andersson

Inger Andersson

Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

