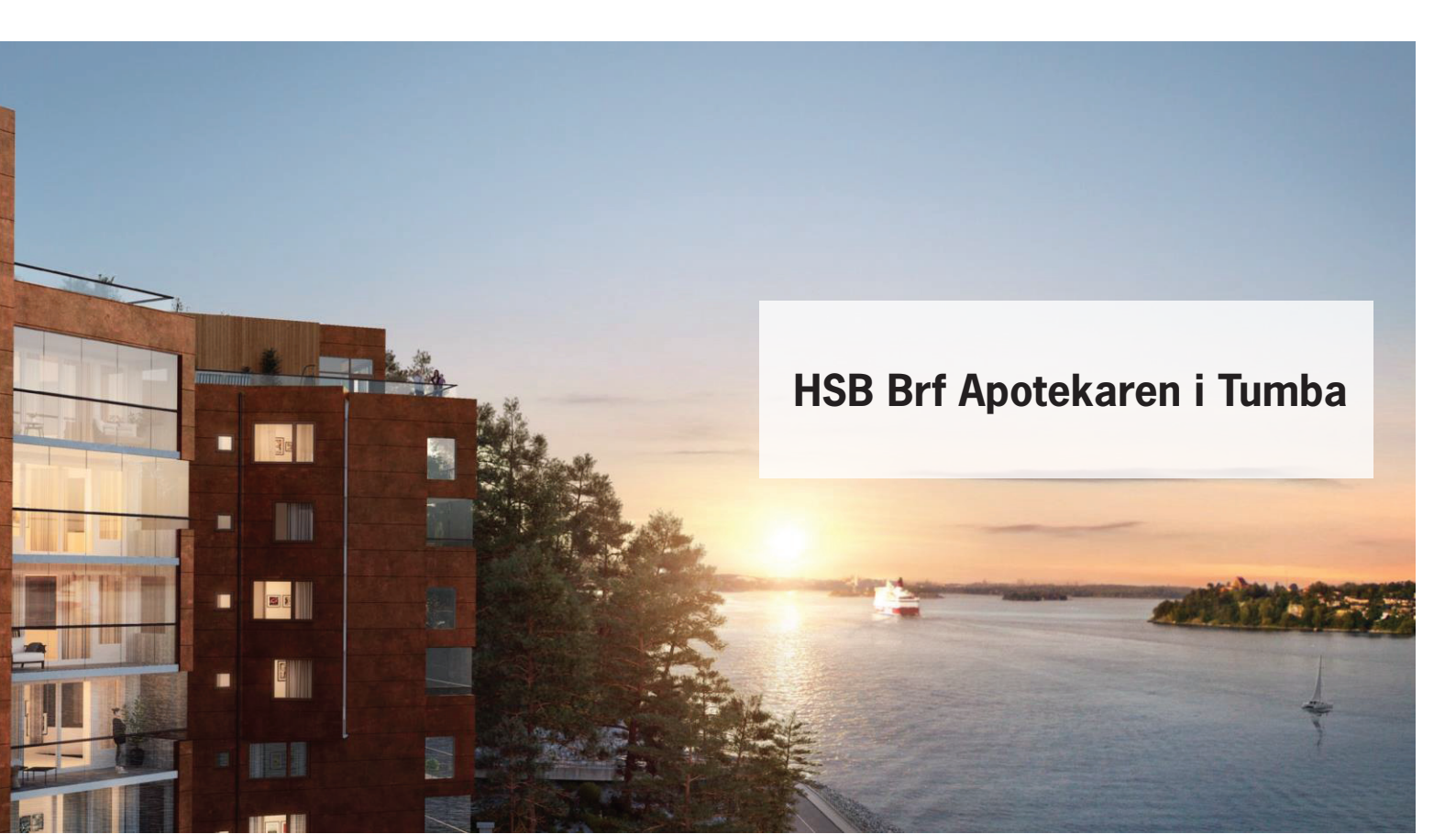




HSB Brf Apotekaren i Tumba



ÅRSREDOVISNING 2018



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.

SPARANDE PER KVM

Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

RÄNTEKÄNSLIGHET

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften, om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

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
2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 2005-02-17.

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

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

Fastigheter

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

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
54	bostäder (bostadsrätt)	2 189
12	bostäder (hyresrätt)	457
1	Föreningslokal	47

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-07. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 64 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Dora Cruz	ordförande
Margareta Broman	vice ordförande
Monica Lundgren	sekreterare
Joel Ståhl	ledamot
Youbert Aziz	ledamot
Maarit von Becker	ledamot utsedd av HSB Södertörn
Gunay Tanik	ledamot
Rania Majed	ledamot

Tommy Önnberg
Pontus Duvner

ledamot, avflyttad
ledamot, avflyttad

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Monica Lundgren, Gunay Tanink. Tommy Önnberg och Pontus Duvner har avflyttat från föreningen och därför avslutat sina uppdrag från styrelsen. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Inger Andersson med Marja Salohalme som suppleant, båda valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Maj Ek som ordförande och Martin Eriksson.

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 fritidskommitteen har bestått av Dora Cruz.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 226 tkr. Renhållning har sköt av SRV till en kostnad om 96 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 162 tkr, se not 5.

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Vattenfall/Entelios AB	Elavtal
Södertörn Fjärrvärme	Fjärrvärme
Botkyrka Kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Com Hem	Bredband & tv
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring

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

Under 2018 har föreningen beslutat att fräscha upp utsidan av huset genom målning av plåttaket, målning av entretak samt pelare, demontering av trapp på grund av rasrisk, asfaltering i trapp och nedanför trapp, asfaltering av gångbana ner mot fastigheten.

Ordningsställande av rabatt på baksidan av fastigheten. Föreningen har utfört täthetskontroll av ventilationssystemet, Nynäs tak har utfört tackbesiktning och brister har åtgärdats. Beställning av radonmätare för 26 lägenheter. Nya elmätare till lägenhet 67.

Föreningen har en 5-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 070 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten är fastställd och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2019-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 250 000 kr. Under året har föreningen amorterat 300 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 64 år.

Styrelsen anser att föreningen har bra ekonomi.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

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

Väsentliga avtal

Citycon avtal miljörum 2016-2019

Serviceavtal, tvättstugor ENTEMA AB

Vattenfall elavtal gäller tom 2018-12-01

Elavtal med LOS Energi 2017-12-01-2022-12-31

Bytt namn från 2018-12-01 till Entelios AB

Hiss serviceavtal, Kone

Trygg Hansa Fastighet försäkring 2019-01-31-2019-12-31

Com Hem avtal 2019-01-01-2019-12-31

SRV avtal matsortering i miljörum

Aktiviteter

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

Miljö-, energi- och klimatarbete

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

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 63 st.

Nyckeltal 2018

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	1063	1051	1045	1092	1181
Resultat efter finansiella poster, tkr	-31	-68	78	344	443
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	1070	1067	995	869	844
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	343	264	274	334	380
Energikostnad, kr/m ² (El, Värme, Vatten)	183	183	170	167	166
Vatten/m ² totalyta, kr	29	29	25	23	22
Elektricitet/m ² totalyta, kr	59	52	58	39	25
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	95	103	91	108	118
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	146	194	231	267	289
Belåning /m ² totalyta, kr	7 148	7 260	8 935	8 728	8 817
Räntekänslighet, %	8	8	11	11	12
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 227	1 066	784	541	323
Soliditet, %	56%	55,8%	49,2%	44,6%	44,1%

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 704 233	9 550 773	1 065 514	44 498	-68 312	25 296 706
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			282 000	-282 000		
Anspråktagande av yttre fond			-120 991	120 991		
Balanserad i ny räkning				-68 312	68 312	
Årets resultat					-31 068	
Belopp vid årets slut	14 704 233	9 550 773	1 226 523	-184 823	-31 068	25 265 638

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-184 823
Årets resultat	-31 068

Summa till stämmans förfogande -215 891

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-206 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	294 507

Balanseras i ny räkning -127 384

HSB:s Brf Apotekaren i Tumba

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 861 944	2 841 933
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-1 201 236	-1 258 903
Övriga externa kostnader	Not 4	-70 609	-74 023
Utfört underhåll		-294 507	-120 991
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-113 270	-113 270
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-161 762	-160 974
Avskrivningar		-661 174	-661 174
Summa rörelsekostnader		-2 502 558	-2 389 335
Rörelseresultat		359 385	452 598
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 162	1 649
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-392 616	-522 560
Summa finansiella poster		-390 454	-520 910
Årets resultat		-31 068	-68 312

HSB:s Brf Apotekaren i Tumba**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 39 220 803 39 830 758

Maskiner och inventarier

Not 9 0 10 155

Installationer

Not 10 1 108 709 1 149 772

40 329 512 40 990 686

Summa anläggningstillgångar

40 329 512 40 990 686

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 138 0

Avräkningskonto HSB Södertörn

2 606 778 2 187 088

Övriga fordringar

Not 11 32 593 24 146

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 149 016 140 838

2 789 525 2 352 072

Kortfristiga placeringar

Not 13 2 000 000 2 000 000

Summa omsättningstillgångar

4 789 525 4 352 072

Summa tillgångar**45 119 037 45 342 758**

HSB:s Brf Apotekaren i Tumba**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

14 704 233

14 704 233

Upplåtelseavgifter

9 550 773

9 550 773

Yttre underhållsfond

1 226 523

1 065 514

25 481 529

25 320 520*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-184 823

44 498

Årets resultat

-31 068

-68 312

-215 891

-23 814

Summa eget kapital

25 265 638

25 296 706**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

15 250 000

15 250 000

15 250 000

15 250 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

4 000 000

4 300 000

Leverantörsskulder

206 796

178 892

Aktuell skatteskuld

1 697

1 697

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

394 906

315 463

4 603 399

4 796 052

Summa skulder

19 853 399

20 046 052**Summa eget kapital och skulder**

45 119 037

45 342 758

HSB:s Brf Apotekaren i Tumba

Noter

Not 1

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 31-66 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 sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

HSB:s Brf Apotekaren i Tumba

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 341 692	2 335 736
Hyror	575 019	623 764
Övriga intäkter	20 233	26 967
Bruttoomsättning	2 936 944	2 986 467
Hysesbortfall	-75 000	-144 534
Summa nettoomsättning:	2 861 944	2 841 933
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	87 802	87 312
Reparationer	96 430	145 647
El	158 581	141 017
Uppvärmning	254 610	276 063
Vatten	76 774	79 146
Sophämtning	95 918	92 940
Övriga driftskostnader skötsel	82 918	68 003
Förvaltningsarvoden	225 769	211 707
Kabel-TV	29 671	29 659
Bredband	2 746	1 428
Fastighetsförsäkring	45 835	38 844
Övriga driftskostnader	44 182	87 137
	1 201 236	1 258 903
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	14 480
Hyror och arrenden	0	10 127
Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 194	7 751
Extern revision	9 400	9 025
Konsultkostnader	6 375	0
Medlemsavgifter	32 640	32 640
	70 609	74 023
Not 5 Personalkostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode, fast ersättning	70 298	70 880
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	52 689	47 046
Revisorsarvode	4 550	8 860
Löner och andra ersättningar	4 550	4 430
Sociala avgifter	29 676	29 758
Summa förtroendevalda	161 762	160 974
<u>Anställda</u>		
Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2018		
Summa personalkostnader	161 762	160 974
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	345	642
Ränteintäkter skattekonto	0	7
Övriga ränteintäkter	1 817	1 000
	2 162	1 649
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	392 616	522 495
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	65
	392 616	522 560

HSB:s Brf Apotekaren i Tumba

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnad	38 587 335	38 587 335
Anskaffningsvärde mark	5 569 120	5 569 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 156 455	44 156 455
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 325 697	-3 715 741
Årets avskrivningar	-609 956	-609 956
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 935 652	-4 325 697
Bokfört värde	39 220 803	39 830 758
Taxeringsvärden för Apotekaren 3 i Tumba:		
Byggnad - bostäder	18 800 000	18 800 000
Byggnad - lokaler	2 956 000	2 956 000
	<u>21 756 000</u>	<u>21 756 000</u>
Mark - bostäder	6 600 000	6 600 000
Mark - lokaler	751 000	751 000
	<u>7 351 000</u>	<u>7 351 000</u>
Taxvärde totalt	29 107 000	29 107 000
Not 9 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	130 058	130 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>130 058</u>	<u>130 058</u>
Ingående avskrivningar	-119 902	-109 747
Årets avskrivningar	-10 155	-10 155
Utgående avskrivningar	<u>-130 057</u>	<u>-119 902</u>
Bokfört värde	0	10 155
Not 10 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 231 899	1 231 899
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 231 899</u>	<u>1 231 899</u>
Ingående avskrivningar	-82 127	-41 063
Årets avskrivningar	-41 063	-41 063
Utgående avskrivningar	<u>-123 190</u>	<u>-82 127</u>
Bokfört värde	1 108 709	1 149 772
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	32 593	24 146
	<u>32 593</u>	<u>24 146</u>
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad fastighetsförsäkring	49 497	45 835
Förutbetalad kabel-TV och bredband	7 760	7 536
Förutbetalda förvaltningsavtal	79 547	77 011
Övriga förutbetalda kostnader	11 737	10 298
Upplupna intäkter	475	158
	<u>149 016</u>	<u>140 838</u>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Övriga kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Södertörn	2 000 000	2 000 000

HSB:s Brf Apotekaren i Tumba

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	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	2851883245	2,30%	2019-08-23	4 000 000	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
				19 250 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	15 250 000
--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	19 250 000
---	------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	27 250 000	27 250 000
Obelånade pantbrev	0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	27 250 000	27 250 000

Eventualförpliktelser

Inga	Inga
------	------

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	50 854	61 619
Upplupen el	20 555	12 074
Upplupen värme	31 459	43 175
Upplupen sophämtning	3 121	1 443
Beräknat arvode för revision	9 200	8 800
Förutbetalda hyror och avgifter	275 712	188 352
Faktura som tillhör verksamhetsåret	4 005	0
	394 906	315 463

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

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Tumba, den 19.03.04

Dora Cruz

Günay Tanik

Joel Ståhl

Maarit von Becker

Margareta Broman

Monica Lundgren

Youbert Aziz

Rania Majed

Vår revisionsberättelse har 2019-03-04 avgivits beträffande denna årsredovisning.

Inger Andersson

Av stämman vald revisor

Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Apotekaren i Tumba för år 2018 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 4 103 2019

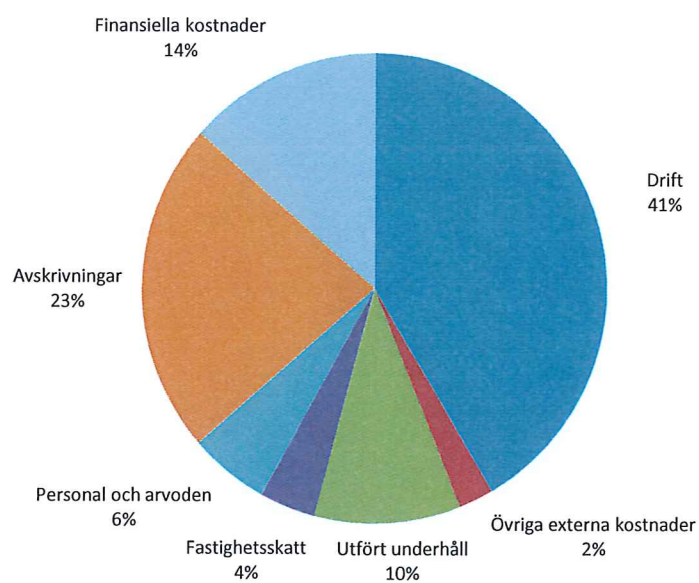

Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

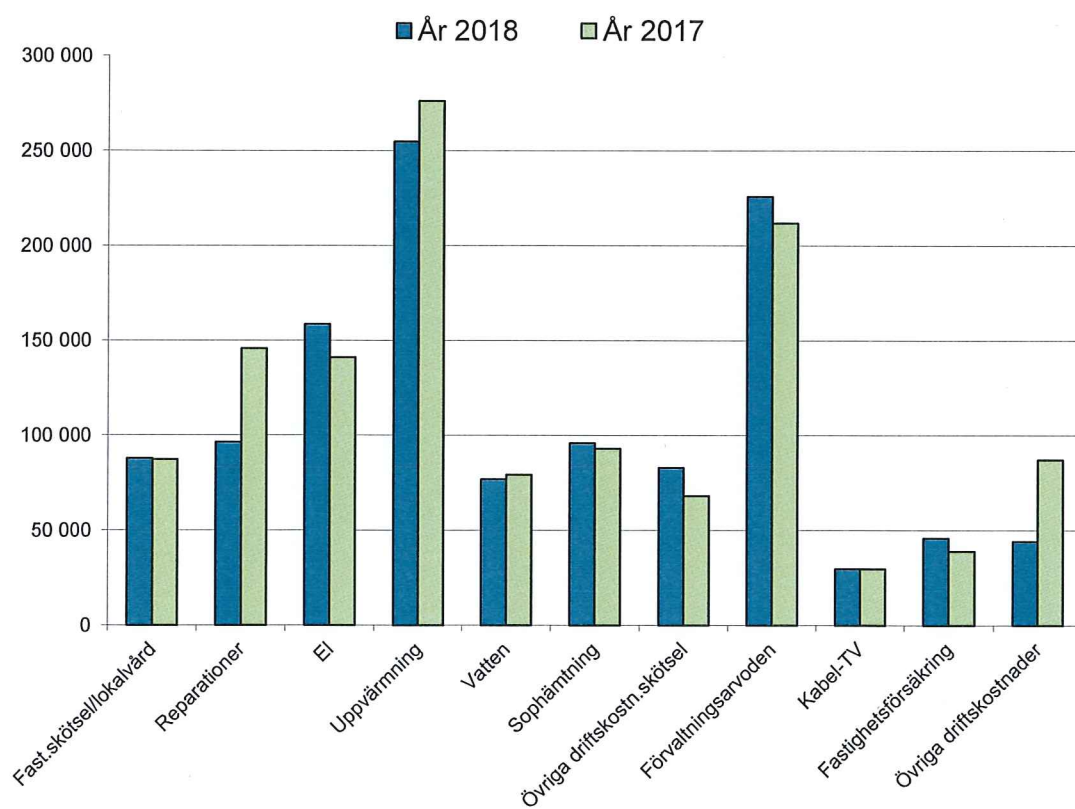

INGER ANDERSSON

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 omföring 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.

