



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby med säte i Upplands Väsby org.nr. 769617-2811 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-12-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 27	2009-01-01	1968 och 1969
Upplands Väsby Vilunda 90	2009-01-01	1968 och 1969

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring fr o m 2024-04-01. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 575
6	lägenheter (hyresrätt)	496
93	garageplatser	0
2	lokaler (hyresrätt)	98
Totalt 195 objekt		9 169

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 2 rok, 46 st 3 rok, 25 st 4 rok, 4 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Clifford Ovner	Ordförande
Ersin Yildiz	Ledamot
Tomas Tisell	Ledamot
Vidar Segerstam	Ledamot
Tord Karlsson	Ledamot
Lena Karlsson	Ledamot
Emma Landquist	Ledamot
Görel Wallin	Suppleant
Branka Juic	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Clifford Ovner.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Clifford Ovner, Vidar Segerstam, Ersin Yildiz och Inga Lena Birgi Karlsson.

Revisorer har varit: Susanne Otterud vald föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Mike Perry och Fredrik Öhman samt Tobias Jansson ,valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-31. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-09-28 och 25 röstberättigade medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 6 % fr om 2023-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Nytt bokningssystem till våra tvättstugor
2022	Byte till ledbelysning i våra garage, tvättstugor och all utebelysning
2022	Färdigställande av utemiljö
2020	OVK besiktning
2020	Stamspolning inkl stickledning
2020	Tätskikt samt staket på våra garagetak (förarbete inför våra markarbeten+anläggningar på garagetaken)
2018/2019	Dränering 15,17,19 och (felavhjälpning)
2017	Fönsterbyte båda fastigheterna (alla 4 hus)
2016	Utbyte ballofixer
2015	Dränering Holmvägen 15,17,19 och 21
2012	Dränering Holmvägen 17
2011	Stamspolning
2010/2011	Belysning ute samt garage

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

Årtal	Ändamål
2024	Utredning om möjlighet att installera solceller på taken
2024	Utredning om möjlighet att installera individuell mätning el
2024	Utredning om möjlighet att byta internetleverantör
2024	Utredning om möjlighet att installera fjärrstyrda elektriska garageportar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	99	243	241	140	110
Skuldsättning, kr/kvm	5 706	5 765	5 736	5 682	6 083
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 102	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	11
Energikostnad, kr/kvm	252	204	217	205	205
Årsavgifter, kr/kvm	822	774	711	668	620
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	908	839	807	758	723
Nettoomsättning, tkr	8 161	7 707	7 293	6 947	6 633
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 426	-302	-531	-1 891	-1 695
Soliditet, %	42	43	43	42	44

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 224 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 99 kr/m². För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 8,9 %.

Föreningen kommer att upplåta hyresrätter till bostadsrätt när de friställs för att finansiera framtida återinvesteringar och underhåll av föreningens byggnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	51 538 462	0	0	51 538 462
Upplåtelseavgifter, kr	8 053 946	0	0	8 053 946
Underhållsfond, kr	8 157 860	360 994	0	8 518 854
S:a bundet eget kapital, kr	67 750 268	360 994	0	68 111 262
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-25 763 966	-662 893	0	-26 426 859
Årets resultat, kr	-301 899	301 899	-2 426 105	-2 426 105
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-26 065 865	-360 994	-2 426 105	-28 852 964
S:a eget kapital, kr	41 684 403	0	-2 426 105	39 258 298

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 239 006 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-26 426 859
Årets resultat, kr	-2 426 105
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-28 852 964

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	272 613
Balanseras i ny räkning, kr	-29 180 351

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 161 409	7 694 956
Övriga rörelseintäkter	Not 3	163 567	17 412
Summa Rörelseintäkter		8 324 976	7 712 368
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 461 008	-4 811 830
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 951	-217 695
Personalkostnader	Not 6	-187 984	-220 526
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 057 538	-2 295 083
Summa Rörelsekostnader		-8 854 481	-7 545 134
Rörelseresultat		-529 505	167 234
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 975	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 898 575	-469 140
Summa Finansiella poster		-1 896 600	-469 133
Resultat efter finansiella poster		-2 426 105	-301 899
Resultat före skatt		-2 426 105	-301 899
Årets resultat		-2 426 105	-301 899

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	90 950 494	93 976 419
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	284 522	316 135
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		91 235 016	94 292 554
Summa Anläggningstillgångar		91 235 016	94 292 554

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 323	0
Aktuell skattefordran		2 173	8 953
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 874 025	1 664 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	123 928	100 443
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 001 449	1 774 112

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	32 867	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		32 867	0

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar

2 034 316 **1 774 112**

93 269 332 **96 066 666**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	59 592 408	59 592 408
Fond för yttre underhåll	8 518 854	8 157 860
Summa Bundet eget kapital	68 111 262	67 750 268

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-26 426 859	-25 763 966
Årets resultat	-2 426 105	-301 899
Summa Ansamlad förlust	-28 852 964	-26 065 865

Summa Eget kapital**39 258 298** **41 684 403****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	10 535 000
Summa Långfristiga skulder	0	10 535 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	52 321 912	42 320 662
Leverantörsskulder		462 724	705 889
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	12 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 226 398	808 472
Summa Kortfristiga skulder		54 011 034	43 847 263

Summa Skulder**54 011 034** **54 382 263****Summa Eget kapital och skulder****93 269 332** **96 066 666**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-529 505	167 234
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 057 538	2 295 083
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 057 538	2 295 083
Erhållen ränta	1 975	7
Erlagd ränta	-1 756 041	-438 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	773 967	2 024 064
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-35 552	1 588 380
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	19 987	-2 231 879
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-15 565	-643 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten	758 402	1 380 565
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-5 041 673
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-5 041 673
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 725 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-533 750	234 284
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-533 750	1 959 284
Årets kassaflöde	224 652	-1 701 824
Likvida medel vid årets början	1 664 426	3 366 250
Likvida medel vid årets slut	1 889 078	1 664 426

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 048 032	6 638 228
	Hyror bostäder	488 229	475 050
	Hyror lokaler	0	9 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	412 500	380 437
	Hyror informationsöverföring	184 548	166 251
	Hyror övrigt	20 784	8 400
	Övriga primära intäkter	26 525	17 090
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 180 618	7 694 956
	Hysesbortfall	-19 209	0
	<i>Summa</i>	-19 209	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 161 409	7 694 956
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	68 874	0
	Övriga sekundära intäkter	94 693	17 412
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	163 567	17 412
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-479 294	-380 350
	Snö och halk-bekämpning	-151 245	-81 134
	Reparationer	-648 314	-537 486
	Planerat underhåll	-272 613	-239 006
	Försäkringsskador	-35 890	0
	EI	-348 477	-298 958
	Uppvärmning	-1 572 019	-1 289 272
	Vatten	-387 434	-278 332
	Sophämtning	-607 574	-706 435
	Fastighetsförsäkring	-299 172	-265 114
	Kabel-TV och bredband	-141 726	-221 241
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-176 049	-168 979
	Förvaltningsavtalskostnader	-252 129	-320 267
	Övriga driftkostnader	-89 071	-25 255
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 461 008	-4 811 830

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 664 122	76 664 122
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 775 000	24 775 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	14 616 866	9 768 703
	Årets investeringar	0	4 848 163
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	116 055 988	116 055 988
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 079 569	-19 784 486
	Årets avskrivningar	-3 025 925	-2 295 083
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-25 105 494	-22 079 569
	Utgående redovisat värde	90 950 494	93 976 419
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 556 000	1 556 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 600 000	39 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	129 156 000	129 156 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 350 000	59 350 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	59 350 000	59 350 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	518 440	324 930
	Årets investeringar	0	193 510
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	518 440	518 440
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-202 305	-202 305
	Årets avskrivningar	-31 613	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-233 918	-202 305
	Utgående redovisat värde	284 522	316 135
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB, AllaBrf	1 856 211	1 664 426
	Övriga fordringar	17 814	290
	Summa Övriga fordringar	1 874 025	1 664 716

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 928	100 443
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	123 928	100 443

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

SBAB	32 867	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	32 867	0

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,05%	2024-03-01	10 209 000	0
Stadshypotek AB	4,05%	2024-03-01	6 367 175	250 000
Stadshypotek AB	4,75%	2024-01-02	3 874 519	22 500
Stadshypotek AB	4,05%	2024-03-01	7 733 176	250 000
Stadshypotek AB	3,85%	2024-01-30	11 381 167	0
Stadshypotek AB	3,82%	2024-12-01	5 267 500	0
Stadshypotek AB	3,82%	2024-12-01	5 267 500	0
Stadshypotek AB	4,75%	2024-01-02	2 221 875	22 500
			52 321 912	545 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	52 321 912
Kortfristig del	52 321 912

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Källskatt	0	12 240
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	12 240

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	672 383	511 257
Upplupna räntekostnader	191 590	49 056
Övriga upplupna kostnader	362 425	248 159
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 226 398	808 472

Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
---------------	--

Upplåtelse av en lägenhet har skett under 2024.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby, org.nr. 769617-2811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisions sed 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 revisions sed 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Ordinarie föreningsstämman för 2022 hölls senare än vad lagen anger.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Susanne Otterud
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLIFFORD OVNER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 21:12:57



TORD OLOF BERNH KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 22:05:22



MEHMET ERSIN YILDIZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 19:44:04



EMMA BERLIN LANDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 18:45:08



VIDAR ERIK BERTEL SEGERSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 14:25:22



INGA LENA BIRGI KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 21:53:20



TOMAS CASIMIR TISELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:56:32



SUSANNE VIOLA OTTERUD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:28:28



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:19:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE VIOLA OTTERUD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 22:29:02



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:19:28



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.