

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby

Org.nr: 769617-2811

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 28:27 och Vilunda 28:90 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1968-1969.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-08-29.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 9 525 m². Taxeringsvärdet är 86 327 tkr, varav byggnadsvärdet är 61 646 tkr och markvärdet 24 681 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori | Antal objekt | Total yta (m2) |
|------------------------|--------------|----------------|
| Bostäder* | 101 | 9 129 |
| Lokaler (inkl. förråd) | 8 | 574 |
| Garage | 93 | - |
| Summa | 202 | 9 703 |

Av 101 st bostäder är 10 st hyresrätter.

*Lägenhetsfördelning

25 st 2 rum och kök

47 st 3 rum och kök

25 st 4 rum och kök

4 st 6 rum och kök

Fastighetsadresser

Holmvägen 15-21

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Förvaltare har varit Christofer Larsson och fastighetsskötare har varit Rochdi Belajouza.
- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning.
- Väsby Entreprenad - Markskötsel.
- Ren Standard i Stockholm (Avslut: 2018-08-31)
- Städ Bolag Ett (Gällande: 2018-09-01)
- Telenor – bredband
- ComHem – kabel-tv
- Stena recycling

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika firmor.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| Kai Himanen | Ordförande |
| Mike Perry | Medlemskontakt/Utbildningsansvarig |
| Patrick Ghodsian | Ekonomi |
| Jan Thomasson | Sekreterare |
| Staffan Eriksson Hjelm | Utemiljö |
| Rasha Kamal | Föreningslokal |
| Vivianne Mourad | Garage/Cykelrum |
| Nahrin Haddad | Innemiljö |
| Tobias Makowski | Säkerhet – Brandskydd |
| Tomas Tisell | HSB-representant |

Avgående styrelseledamöter

Kai Himanen
Patrick Ghodsian
Jan Thomasson
Rasha Kamal
Mike Perry
Staffan Eriksson Hjelm

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kai Himanen, Patrick Ghodsian, Jan Thomasson och Nahrin Haddad två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Susanne Otterud

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Fredrik Olsson | Ordförande valberedningen |
| Margaretha Hemgård | |
| Chadi Mrad | |

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Staffan Ericsson Hjelm

Suppleant

Ekonomi

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|--------|-------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 6 687 | 6 075 | 6 094 | 5 544 | 5 238 |
| Årets resultat, tkr | -1 369 | -918 | -1 138 | -1 969 | -2 251 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 7 601 | 6 636 | 5 913 | 5 038 | 5 258 |
| Belåning, kr/kvm total yta | 5 009 | 5 034 | 3 962 | 3 784 | 3 663 |
| Räntekänslighet % ¹⁾ | 10 | 10 | 8 | 9 | 9 |
| Soliditet % | 45 | 44 | 50 | 52 | 54 |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 612 | 578 | 569 | 524 | 482 |
| Energikostnad (el,värme,vatten) kr/kvm total yta | 196 | 197 | 202 | 198 | 190 |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar kr/kvm total yta ²⁾ | 123 | 130 | 136 | 34 | -3 |

1)Räntekänslighet – anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

2)Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgift | Underh. fond | Balanserat res. | Årets resultat |
|------------------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 47 929 972 | 3 997 436 | 6 636 097 | -17 832 780 | -917 930 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 965 000 | -1 882 930 | 917 930 |
| Försäljning lägenhet | 522 750 | 1 407 250 | | | |
| Årets resultat | | | | | -1 368 833 |
| Belopp vid årets slut | 48 452 722 | 5 404 686 | 7 601 097 | -19 715 710 | -1 368 833 |

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat på 1 369 tkr. Kassaflödet är positivt. Låneskulden har minskat med 240 tkr. Under kommande år ökar amorteringen till 500 tkr.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-05-24. På stämman deltog 31st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 130 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 15st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad/underhåll mm

Underhållsplanen har uppdaterats och lagts upp digitalt hos HSB
Följande större åtgärder har utförts under året:

- Dränering
- Fönsterbyte slutfördes
- Markarbeten kommer att pågå under 2019

Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna höjdes med 6 % under 2018. Genomsnittlig årsavgift/kvm har varit 612 kr. Hyran för garage är oförändrad.

Överlåtelser

Av föreningens 90 bostadslägenheter har 8 st överlåtit under året. Inga lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på fn 1 138 kr, 2,5 % av prisbasbeloppet 2018.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

| År | Åtgärd |
|-----------|--|
| 2010/2011 | Belysning ute samt garage |
| 2011 | Stamspolning |
| 2012 | Dränering Holmvägen 17 |
| 2015 | Dränering Holmvägen 15+17+19+21 |
| 2016 | Utbyte ballofixer |
| 2017 | Fönsterbyte båda fastigheterna |
| 2018 | Dränering 15 + 17 + 19 + 21 (felavhjälpning) |

Framtida utveckling

Planerat kommande underhåll och investeringar

| År | Åtgärd |
|-----------|---|
| 2019 | Dräneringsarbeten fortsättning |
| 2019 | Markarbeten |
| 2019 | PRELIMINÄRT: Lås till allmänna utrymmen |
| 2019 | Byte dörrar källare/garageplan |
| 2019 | PRELIMINÄRT: Byte termostatventiler |
| 2019 | Uppfräschning av föreningslokalen |
| 2019 | Ventilation för tillbyggnaden |

Budget för 2019

Budgeten visar på ett resultat efter skatt på -2 750 tkr. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 5 % fr o m 2019-01-01.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Tidigare års balanserade resultat | -19 715 710 |
| Årets resultat | <u>-1 368 833</u> |
| | -21 084 543 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-----------------|
| Att disponera | -21 084 543 |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 147 500 |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | <u>-600 000</u> |
| Balanserat resultat efter disposition | -21 537 043 |

Fond för yttre underhåll

| | |
|---|----------------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31 | 7 601 097 |
| Årets förändring | <u>452 500</u> |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019 | 8 053 597 |

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

| Resultaträkning | | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 686 880 | 6 075 228 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 3 | -5 009 094 | -4 466 132 |
| Planerat underhåll | Not 4 | -147 500 | 0 |
| Fastighetsskatt | | -166 307 | -177 312 |
| Avskrivningar | Not 5 | -2 414 274 | -2 181 325 |
| Summa fastighetskostnader | | <u>-7 737 175</u> | <u>-6 824 769</u> |
| Rörelseresultat | | -1 050 295 | -749 541 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 4 307 | 2 753 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -322 845 | -171 142 |
| Summa finansiella poster | | <u>-318 538</u> | <u>-168 389</u> |
| Årets resultat | | -1 368 833 | -917 930 |

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|-----------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och ombyggnader | Not 8 | 54 875 560 | 46 528 589 |
| Mark | | 24 775 000 | 24 775 000 |
| Inventarier | Not 9 | 16 968 | 26 712 |
| Pågående byggnation | Not 10 | 4 606 856 | 14 752 545 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>84 274 384</u> | <u>86 082 846</u> |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 2 651 | 17 671 |
| Avräkningskonto HSB | | 3 481 258 | 3 818 239 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 1 611 | 148 746 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 404 296 | 82 261 |
| | | <u>3 889 816</u> | <u>4 066 917</u> |

| | | | |
|----------------|--------|-----------|---------|
| Kassa och bank | Not 13 | 2 303 487 | 565 490 |
|----------------|--------|-----------|---------|

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | <u>6 193 303</u> | <u>4 632 408</u> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|-------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Summa tillgångar | | <u>90 467 687</u> | <u>90 715 253</u> |
|-------------------------|--|--------------------------|--------------------------|

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

| | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Insatser | 48 452 722 | 47 929 972 |
| Upplåtelseavgifter | 5 404 686 | 3 997 436 |
| Fond för yttre underhåll | 7 601 097 | 6 636 097 |
| | <u>61 458 505</u> | <u>58 563 505</u> |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -19 715 710 | -17 832 780 |
| Årets resultat | -1 368 833 | -917 930 |
| | <u>-21 084 543</u> | <u>-18 750 710</u> |

Summa eget kapital

40 373 962 39 812 795

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------|--------|-------------------|----------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 22 956 167 | 0 |
| | | <u>22 956 167</u> | <u>0</u> |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | 25 644 351 | 48 840 518 |
| Leverantörsskulder | | 471 803 | 1 114 995 |
| Skatteskulder | | 12 954 | 174 263 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 4 441 | 1 020 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 1 004 009 | 771 662 |
| | | <u>27 137 558</u> | <u>50 902 458</u> |

Summa skulder

50 093 725 50 902 458

Summa eget kapital och skulder

90 467 687 90 715 253

| Kassaflödesanalys | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 368 833 | -917 930 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 2 414 274 | 2 208 336 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital | 1 045 441 | 1 290 406 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -159 880 | -1 018 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -1 048 733 | 424 476 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -163 172 | 1 713 864 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -605 812 | -10 536 043 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -605 812 | -10 536 043 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | 240 000 | 0 |
| Nya lån | 0 | 10 400 000 |
| Inbetalda insatser | 522 750 | 0 |
| Inbetald upplåtelse | 1 407 250 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 2 170 000 | 10 400 000 |
| Årets kassaflöde | 1 401 016 | 1 577 821 |
| Likvida medel vid årets början | 4 383 730 | 2 805 909 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 784 745 | 4 383 730 |
| <hr/> | | |
| Likvida medel | | |
| Avräkningskonto HSB | 3 481 258 | 3 818 239 |
| Kassa och bank | 2 303 487 | 565 490 |
| Summa likvida medel | 5 784 745 | 4 383 730 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

| Anläggningstillgångar | Avskr. plan | % | Slutår |
|----------------------------------|----------------------|-------|-----------|
| Byggnader | Komponentavskrivning | 1-5 | 2069 |
| Ombyggnader, byggnadsinventarier | Linjär | 6,7 | 2025-2027 |
| Inventarier | Linjär | 10-20 | 2015-2020 |
| Ombyggnader, fönster | Linjär | 2,0 | 2067 |

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Fastighetens bokförda värde överstiger det skattemässiga anskaffningsvärdet med 66 963 tkr. I och med detta finns en temporär skillnad och därmed en uppskjuten skatteskuld på 14 732 tkr som skulle aktualiseras om föreningen sålde fastigheten. Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten inom överskådlig tid, värderas denna skatteskuld till 0.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 130 150 | 126 000 |
| Utbildning | 0 | 7 500 |
| Kostnad för konferenser | 11 250 | 7 500 |
| Sociala kostnader | 36 277 | 36 877 |
| Summa | 177 677 | 177 877 |

| Noter | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 2 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter bostäder | 5 055 698 | 4 728 176 |
| Hysesintäkter bostäder | 715 121 | 770 939 |
| Hysesintäkter lokaler | 5 640 | 6 640 |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 391 409 | 395 308 |
| Kabel-tv | 36 551 | 27 898 |
| Bredband | 140 718 | 141 000 |
| Försäkringsersättningar | 320 227 | 0 |
| Övriga intäkter, bl a gemensamhetslokal | 21 516 | 5 267 |
| Brutto | 6 686 880 | 6 075 228 |
| Not 3 Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 234 233 | 189 032 |
| Löpande underhåll | 1 174 515 | 671 372 |
| El | 325 067 | 255 599 |
| Uppvärmning | 1 220 798 | 1 308 378 |
| Vatten | 350 869 | 344 827 |
| Sophämtning | 530 575 | 460 949 |
| Fastighetsförsäkring | 149 546 | 151 784 |
| Städning | 54 067 | 60 944 |
| Förvaltningskostnader | 473 129 | 461 128 |
| Extern revision | 10 938 | 8 588 |
| Personalkostnader | 177 677 | 177 877 |
| Kabel-TV | 36 410 | 36 389 |
| Bredband | 150 540 | 147 415 |
| Vinterskötsel | 23 500 | 22 500 |
| Övrig drift | 97 230 | 169 350 |
| | 5 009 094 | 4 466 132 |
| Not 4 Planerat underhåll | | |
| Underhåll fasad, plåtarbeten | 147 500 | 0 |
| | 147 500 | 0 |
| Not 5 Avskrivningar | | |
| Byggnader | 1 824 599 | 1 824 599 |
| Om- och tillbyggnad | 579 931 | 364 926 |
| Maskiner och inventarier | 9 744 | -8 200 |
| | 2 414 274 | 2 181 325 |
| Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 2 995 | 2 107 |
| Ränteintäkter bankkonto | 115 | 125 |
| Övriga ränteintäkter | 1 198 | 521 |
| | 4 307 | 2 753 |
| Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 321 173 | 163 615 |
| Räntekostnader skattekonto | 252 | 846 |
| Övriga räntekostnader | 1 420 | 6 681 |
| | 322 845 | 171 142 |

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 8 Byggnader och ombyggnader | | |
| Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 52 646 312 | 52 646 312 |
| Årets utträngning fönster | -259 993 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 52 386 319 | 52 646 312 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -8 288 424 | -6 436 814 |
| Årets utträngning fönster | 259 993 | 0 |
| Årets avskrivningar | -1 824 599 | -1 851 610 |
| Utgående avskrivningar | -9 853 030 | -8 288 424 |
| Bokfört värde byggnader | 42 533 289 | 44 357 888 |
| Ombyggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 4 587 394 | 4 560 383 |
| Årets investeringar fönster | 10 751 501 | 27 011 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 338 895 | 4 587 394 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 416 693 | -2 051 767 |
| Årets avskrivningar | -579 931 | -364 926 |
| Utgående avskrivningar | -2 996 624 | -2 416 693 |
| Bokfört värde ombyggnader | 12 342 271 | 2 170 701 |
| Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader | 54 875 560 | 46 528 589 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnad - bostäder | 59 000 000 | 59 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 2 646 000 | 2 646 000 |
| | 61 646 000 | 61 646 000 |
| Mark - bostäder | 24 200 000 | 24 200 000 |
| Mark - lokaler | 481 000 | 481 000 |
| | 24 681 000 | 24 681 000 |
| Taxvärde totalt | 86 327 000 | 86 327 000 |
| Not 9 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 202 305 | 202 305 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 202 305 | 202 305 |
| Ingående avskrivningar | -175 593 | -183 793 |
| Årets avskrivningar | -9 744 | 8 200 |
| Utgående avskrivningar | -185 337 | -175 593 |
| Bokfört värde | 16 968 | 26 712 |
| Not 10 Pågående byggnation | | |
| Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation | 14 752 545 | 4 243 513 |
| Årets anskaffningar fönster | 566 216 | 10 250 785 |
| Årets anskaffningar dränering | 34 206 | 49 288 |
| Årets anskaffningar garage | 5 390 | 208 959 |
| Överfört till ombyggnad | -10 751 501 | 0 |
| Bokfört värde pågående byggnation | 4 606 856 | 14 752 545 |

| Noter | | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | |
|---|----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| Not 11 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | | 1 156 | 148 746 | | |
| Övriga fordringar | | 455 | 0 | | |
| | | 1 611 | 148 746 | | |
| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Försäkring | | 37 837 | 36 035 | | |
| Kabel-TV, ComHem | | 9 107 | 9 101 | | |
| Bredband, Bredbandsbolaget | | 37 125 | 37 125 | | |
| Försäkringsersättning | | 320 227 | 0 | | |
| | | 404 296 | 82 261 | | |
| Not 13 Kassa och bank | | | | | |
| SBAB | | 37 376 | 31 401 | | |
| Handelsbanken | | 2 266 111 | 534 089 | | |
| | | 2 303 487 | 565 490 | | |
| Not 14 Förändring av eget kapital | | | | | |
| | Insatser | Uppl. avgift | Underh. fond | Balanserat res. | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 47 929 972 | 3 997 436 | 6 636 097 | -17 832 780 | -917 930 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 965 000 | -1 882 930 | 917 930 |
| Försäljning lägenhet | 522 750 | 1 407 250 | | | |
| Årets resultat | | | | | -1 368 833 |
| Belopp vid årets slut | 48 452 722 | 5 404 686 | 7 601 097 | -19 715 710 | -1 368 833 |
| Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv. datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Nordea | 3978 88 21774 | 0,90% | 2020-02-12 | 11 381 167 | 0 |
| Nordea | 3978 88 21782 stibor*3 mån | 0,58% | 2019-03-05 | 13 609 351 | 0 |
| Nordea | 3978 88 21936 stibor*3 mån | 0,69% | 2021-03-15 | 11 575 000 | 0 |
| Nordea | 3978 88 72689 stibor*3 mån | 0,51% | 2019-12-10 | 12 035 000 | 500 000 |
| | | | | 48 600 518 | 500 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31 | | | | | 22 956 167 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 46 100 518 |
| Fastighetsinteckningar | | | | | |
| Uttag pantbrev i fastighet | | | | 48 850 000 | 48 850 000 |
| Varav obelånade | | | | 0 | 0 |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | | | | 48 850 000 | 48 850 000 |

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 25 644 351 | 48 840 518 |
| Föreningens fastighetslån har formellt en löptid på 12 resp 24 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. | | |
| Not 17 Övriga kortfristiga skulder | | |
| Källskatt | 1 260 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | 1 321 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 860 | 1 020 |
| | 4 441 | 1 020 |
| Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 505 154 | 471 858 |
| Upplupna räntekostnader | 26 757 | 16 940 |
| Upplupen el | 28 631 | 13 653 |
| Upplupen värme | 164 882 | 184 330 |
| Upplupen sophämtning | 54 442 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 224 143 | 84 881 |
| | 1 004 009 | 771 662 |

Upplands Väsby 2019-03-21

Kai Himanen

Mike Perry

Patrick Ghodsian

Jan Thomasson

Staffan Eriksson Hjelm

Rasha Kamal

Vivianne Mourad

Nahrin Haddad

Tobias Makowski

Tomas Tisell

Vår revisionsberättelse har 2019-04-10 avgivits beträffande denna årsredovisning

Susanne Otterud
Av stämman vald revisor

Adnin Ali
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apoteksskogen 1 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 och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 tvekel 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 Apoteksskogen 1 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. 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 trygghetssätt.

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.

Upplands Väsby 2019-04-10

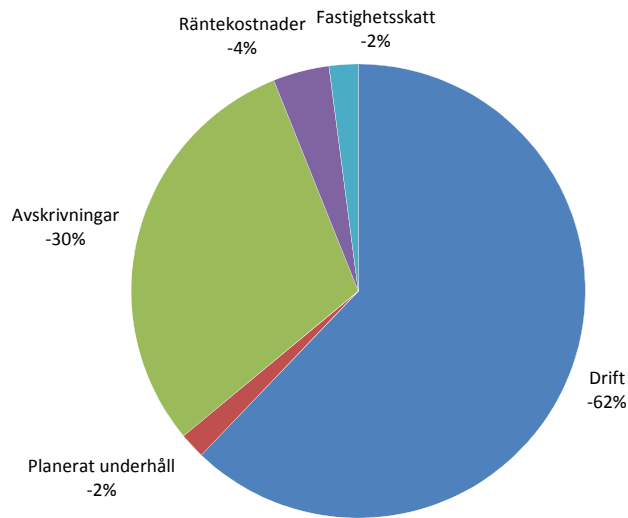
Adnin Ali

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Susanne Otterud

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

