



HSB BRF APOTEKET ÅRSREDOVISNING 2014



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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



Org Nr: 715200-0050

Styrelsen för HSB Brf Apoteket i Sundbyberg

Org.nr: 715200-0050

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Apoteket i Sundbyberg, organisationsnummer 715200 - 0050, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/1 - 31/12, 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Apoteket 20, vilken består av två flerfamiljshus belägna på Franstorpsvägen 4-8 i Sundbyberg, byggda år 1962 och i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 24/4 2014. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar, och 1 medlem var representerad med fullmakt.

Styrelse

I styrelsen har följande personer ingått:

Kristina Bränd Persson	Ordförande (vald på 2 år, kvarstår 1 år)
Hans Lindstrand	Vice ordförande (vald på 2 år, kvarstår 1 år)
Ann-Christin Åslund	Sekreterare (vald på 1 år)
Robert Öberg	Ledamot utsedd av HSB
Chris Denell	Suppleant (vald på 2 år, kvarstår 1 år)
Jan Appelskog	Suppleant (vald på 1 år)

I tur att avgå vid föreningsstämman 2015 är ordinarie ledamot Ann-Christin Åslund och suppleant Jan Appelskog.

Styrelsen har sedan årsmötet 2014 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revision

Föreningens revisor har varit Birgitta Löfgren med Barbro Furugren som suppleant. Extern revision har utförts av revisor förordnad av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs distriktsstämma

Ingen styrelseledamot deltog vid årets distriktsstämma.

Valberedning

Valberedningens medlemmar har varit: Marit Rödsjö (sammankallande) och Berit Ulvskog.

Lägenheter/Hyreslokaler/Parkeringsplatser

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 4 094 kvm. Av föreningens 60 medlemslägenheter har under perioden 6 överlåtits.

Följande är nya föreningsmedlemmar:

Namn	Överlåtelsedatum	Nr
Henrik Dahlén	2014-03-18	3
Johan Carlsson	2014-06-12	29
Madelene Sjökvist	2014-04-14	3
Mattias Thuresson & Amanda Ringblom	2014-09-16	42
Rikard Ferngren	2014-10-02	33
Johan Sjöblom & Antoinette Eliot	2014-11-26	8

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 större lokaler. I nedanstående tabell specificeras innehavet under året:

Namn	Total yta (kvm)	Årsavgift
Studio Ankungen (Erika Petersdotter)	162	61 000 kr
Kastell Nordica Förvaltning (David Karlsson)	25	9 600 kr
Tilda Borggren	72	39 500 kr
Tomas Nilson	35	18 000 kr
Ronny Westberg	15	1 800 kr

Föreningen hyr ut 4 sanerade soprum (3 i stora huset, 1 i lilla huset) för en årshyra av 900 kr vardera. På föreningens område finns 33 parkeringsplatser, 15 med motorvärmaruttag (årshyra 3 000 kr) och 18 utan motorvärmaruttag (årshyra 1 800 kr). Samtliga är uthyrda.

Förvaltning

	Ansvarig/utförare
Ekonomisk och teknisk förvaltning	HSB Stockholm
Fastighetsförvaltare	Sofia Lind/ Catharina Forslund, HSB Stockholm
Fastighetsskötare	Walter Aguilar, Hamid Reza Miveh, HSB Stockholm
Trädgård och övriga markytor	Sköna Trädgård (Marion Strandberg) HSB Stockholm (snöröjning)
Trappstädning och inre renhållning	Sadroc
Hisservice	Schindlers Hiss
Avtal kabel-TV	Comhem AB
Elleveranser	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Avtal om bredbandsanslutning	Bredbandsbolaget
Vattenleverans	Sundbybergs Stad
Hushållssopor	Sundbybergs Stad
Tidningsåtervinning	Il Recycling

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter (två i förening). Fakturabelopp över två prisbasbelopp attesteras av två styrelseledamöter.

Tidpunkten för utbetalning av styrelsens ersättning har enligt tidigare beslut flyttats till efter årsstämman, då en ny styrelse konstitueras.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 926 449	2 895 692	2 795 009	2 706 274	2 619 916
Rörelseresultat	353 985	539 456	324 830	-15 277	325 652
Resultat efter finansiella poster	132 715	291 501	54 697	-285 623	137 369
Summa tillgångar	11 168 936	10 738 243	10 674 721	10 449 345	11 079 169
Avgifts- och hyresbortfall	475	0	174	0	0
Årsavgiftsnivå, kr/kvm	652	652	625	621	603
Fond för yttre underhåll	1 266 083	1 036 537	943 809	1 129 269	847 213

Det gångna året kan ekonomiskt sammanfattas enligt följande:

- Nettoomsättningen 2 926 tkr är i stort sett oförändrad gentemot föregående verksamhetsår, skillnaden består av ökade medlemsavgifter.
- Driftskostnaderna ökade med 455 tkr på grund av omfattande reparationer.
- Föreningens likvida medel vid årsskiftet uppgick till 1 304 tkr.
- Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter och mark är 70 531 tkr varav mark 35 000 tkr. Den sammanlagda låneskulden uppgick vid årets slut till 7 592 tkr.
- Föreningen har under året betalat 78 tkr i fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift.
- Årets resultat visar på ett överskott på 132 tkr.

Föreningens ekonomiska status är utförligt beskriven i den bifogade resultat- och balansräkningen.

Väsentliga händelser under året

Underhåll

Under 2014 renoverades samtliga markytor på gården och nysafalterades. En ny uppställningsplats för sopkärl iordningställdes vid gårdsinfarten. Nya sopskåp införskaffades, med kärl för insamling av komposterbart matavfall. Kompletterande ventilationsåtgärder med OVK genomfördes. Portlås har justerats och dåligt fungerande dörrstängare har bytts ut.

Brandsäkerhet

I maj inträffade en allvarlig brandincident i en lägenhet. Tack vare ett snabbt och rådigt ingripande av en granne kunde branden stoppas och skadorna begränsas till den aktuella lägenheten. Händelsen föranledde styrelsen att särskilt uppmana medlemmarna att skaffa egna brandsläckare, och att se till att det finns fungerande brandvarnare i lägenheten. Styrelsen bevakar brandsäkerheten i fastighetens allmänna utrymmen. Alla medlemmar och boende ansvarar för att bidra till säkerheten.

Reparationer

Åtgärder och kostnader för oplanerade reparationer var högre än normalt under året. Bidragande orsaker var den tidigare nämnda brandincidenten, men också två separata vattenskadorna. I ena fallet var det ett kraftigt skyfall som orsakade att vatten trängde in i en av de uthyrda källarlokalerna. Den andra skadan orsakades av ett sprucket avloppsrör i en förgrening under badrummet mellan två våningsplan.

Avgifter och hyror

Avgiften för bostadsrättsinnehavare var oförändrad inför verksamhetsåret 2014.

Förvaltning

HSB Stockholm har skött förvaltningen under året.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2015

Budgeten baseras på 3% höjning av medlemsavgifterna från 1/1 2015.

Planerade aktiviteter och underhåll

- antagande av nya föreningsstadgar enligt kommande stämmobeslut
- renovering av ytskikt i trapphus och gemensamma utrymmen

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	288 428 Kr
Årets resultat	132 715 Kr
<hr/> Summa	<hr/> 421 143 Kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond enligt plan	432 000 Kr
I anspråkstagande av yttre fond	
Balanserat resultat	-10 857 Kr
<hr/> Summa	<hr/> 421 143 Kr

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

Slutord

Vi hoppas på god samverkan och engagemang i föreningens gemensamma angelägenheter. Vår ekonomi är fortsatt stabil och vi har därmed goda förutsättningar att löpande genomföra åtgärder för att säkerställa en god och säker boendemiljö, och en bibehållen standard i fastigheten. Vi tackar för förtroendet att sköta föreningen under 2014.

Brf. Apoteket
Styrelsen

**HSB Brf Apoteket i Sundbyberg**

		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 926 449	2 895 692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 190 304	-1 735 149
Övriga externa kostnader	Not 3	-28 370	-18 331
Planerat underhåll		0	-52 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-94 000	-95 112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-259 790	-455 164
Summa rörelsekostnader		-2 572 464	-2 356 256
Rörelseresultat		353 985	539 436
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	16 524	18 389
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-237 794	-266 324
Summa finansiella poster		-221 270	-247 935
Årets resultat		132 715	291 501

**HSB Brf Apoteket i Sundbyberg**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	9 575 542	8 919 301
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>39 651</u>	<u>0</u>
		9 615 193	8 919 301
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>9 615 693</u>	<u>8 919 801</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		400 733	503 061
Placeringskonto HSB Stockholm		404 009	2 029
Aktuell skattefordran		6 909	0
Övriga fordringar	Not 10	43 917	43 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>197 664</u>	<u>159 722</u>
		1 053 243	708 453
Kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	1 100 000
Kassa och bank	Not 13	0	9 989
Summa omsättningstillgångar		<u>1 553 243</u>	<u>1 818 442</u>
Summa tillgångar		<u>11 168 936</u>	<u>10 738 243</u>

**HSB Brf Apoteket i Sundbyberg**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		620 490	620 490
Yttre underhållsfond		1 266 083	1 036 527
		<u>1 886 573</u>	<u>1 657 017</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		288 428	226 483
Årets resultat		132 715	291 501
		<u>421 144</u>	<u>517 984</u>
Summa eget kapital		<u>2 307 717</u>	<u>2 175 001</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 592 235	7 752 671
Leverantörsskulder		218 605	195 444
Aktuell skatteskuld		0	4 692
Fond för inre underhåll		134 125	139 245
Övriga skulder		0	1 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	916 254	470 077
Summa skulder		<u>8 861 219</u>	<u>8 563 242</u>
Summa eget kapital och skulder		11 168 936	10 738 243
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		8 986 000	8 986 000
Summa ställda säkerheter		8 986 000	8 986 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Brf Apoteket i Sundbyberg**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	132 715	291 501
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	259 790	455 164
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>392 505</u>	<u>746 665</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 136	43 553
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>458 413</u>	<u>-64 675</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	805 782	725 543
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-913 944	-191 463
Investeringar i maskiner/inventarier	-41 738	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-955 682</u>	<u>-191 463</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-160 436	-163 304
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-160 436</u>	<u>-163 304</u>
Årets kassaflöde	-310 336	370 776
Likvida medel vid årets början	1 615 078	1 244 302
Likvida medel vid årets slut	1 304 743	1 615 078

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



HSB Brf Apoteket i Sundbyberg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7 %

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

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

**HSB Brf Apoteket i Sundbyberg**

Noter	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	2 669 700	2 669 700
Hyror	198 780	198 330
Övriga intäkter	58 444	27 662
Bruttoomsättning	<u>2 926 924</u>	<u>2 895 692</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-250	0
Hyresförluster	-225	0
	2 926 449	2 895 692
Not 2	Driftskostnader	
Fastighetsskötsel och lokalvård	323 476	342 986
Reparationer	611 562	149 554
El	85 039	81 742
Uppvärmning	517 888	526 257
Vatten	90 111	92 920
Sophämtning	68 941	68 138
Fastighetsförsäkring	61 092	55 538
Kabel-TV och bredband	63 321	60 433
Fastighetsskatt	78 330	77 910
Förvaltningsarvoden	251 442	253 103
Övriga driftskostnader	39 102	26 568
	2 190 304	1 735 149
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 174	1 869
Administrationskostnader	5 196	4 474
Extern revision	8 000	3 988
Medlemsavgifter	12 000	8 000
	28 370	18 331
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	65 000	71 000
Revisionsarvode	3 500	3 500
Övriga arvoden	3 500	0
Sociala avgifter	22 000	20 612
	94 000	95 112
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	882	1 090
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 981	2 029
Ränteintäkter skattekonto	275	621
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 194	14 588
Övriga ränteintäkter	193	62
	16 524	18 389
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>237 794</u>	<u>266 324</u>
	237 794	266 324

**HSB Brf Apoteket i Sundbyberg**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	14 408 986	14 217 523
Anskaffningsvärde mark	372 400	372 400
Årets investeringar	913 944	191 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 695 330	14 781 386
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-5 862 085	-5 406 921
Årets avskrivningar	-257 703	-455 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 119 788	-5 862 085
Utgående bokfört värde	9 575 542	8 919 301
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	531 000	531 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
Summa taxeringsvärde	70 531 000	70 531 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	20 621	20 621
Årets investeringar	41 738	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 359	20 621
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 621	-20 621
Årets avskrivningar	-2 087	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 708	-20 621
Bokfört värde	39 651	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	43 917	43 642
	43 917	43 642

**HSB Brf Apoteket i Sundbyberg****Noter** **2014-12-31** **2013-12-31****Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	161 840	157 678
Upplupna intäkter	35 824	2 044
	197 664	159 722

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	500 000	1 100 000
	500 000	1 100 000

Not 13 Kassa och bank

Handelsbanken	0	9 989
	0	9 989

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	620 490	0	1 036 527	226 483	291 501
Resultatdisposition			229 556	61 945	-291 501
Årets resultat					132 715
Belopp vid årets slut	620 490	0	1 266 083	288 428	132 715

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	362517	3,21%	2015-07-01	3 122 429	68 252
Stadshypotek	658463	2,92%	2015-06-01	1 490 152	30 724
Stadshypotek	706638	2,90%	2015-12-01	1 490 462	30 416
Stadshypotek	735654	2,70%	2017-06-01	1 489 192	30 084
				7 592 235	159 476

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 7 432 759

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 794 855

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	21 678	23 278
Förutbetalda hyror och avgifter	224 759	169 733
Övriga upplupna kostnader	669 817	277 066
	916 254	470 077

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




HSB Brf Apoteket i Sundbyberg

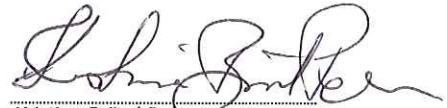
Noter

2014-12-31 2013-12-31

Stockholm, den 2015-03-11



Ann Christin Aslund



Hans Lindstrand


Kristina Bränd Persson


Robert Öberg

Vår revisionsberättelse har 2015-04-08 lämnats beträffande denna årsredovisning


Birgitta Löfgren
Av föreningen vald revisor


Marcus Petersson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apoteket i Sundbyberg för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Apoteket i Sundbyberg för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

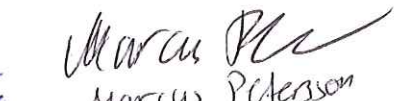
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 8/14-2015


Birgitta Löfström
Av föreningen vald
revisor


Marcus Pettersson
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

