



**HSB Brf Apotekaren
i Tumba**



**ÅRSREDOVISNING
2015**



HSB – där möjligheterna bor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Apotekaren i Tumba

Org.nr. 769612-1511

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

20150101-20151231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

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

Stambyte 2012, två års-besiktningen 2014 efter stambytet.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-05-05. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 50 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Dora Cruz	ordförande
Margareta Broman	vice ordförande
Anders Svensson	sekreterare
David Hedvall	ledamot
Martin Eriksson	ledamot
Inger Fjellander	ledamot utsedd av HSB Södertörn
Monica Lundgren	ledamot

Styrelsesuppleant har varit Lowe Brandström. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dora Cruz, Margareta Broman, Anders Svensson, David Hedvall, Martin Eriksson, Lowe Brandström, Inger Andersson, Maj Ek.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Maj Ek.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

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

Studie- och fritidsverksamhet

Studie och fritidskommitten har bestått av Dora Cruz

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)/antal
50	lägenheter (bostadsrätt)	2 026
12	lägenheter (hyresrätt)	443
3	lokaler (hyresrätt)	252

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Aktiviteter

Föreningen har under året arrangerat 2 städdagar, vår och höst.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Styrelsen har gemensamt skött både fastighetsmiljön och underhållit värmesystemet samt miljörummet, information har lämnats till boende om källsortering i miljörummet.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

Under året har föreningen gjort stora investeringar i OVK och ventilation. Föreningen har installerat 4 st ackumulatortankar i undercentralen, en ny kompressor med värmeväxlare, elkabel i el-centralen är bytt.

På taket har det installerats aggregat med värmepump med återvinning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Lokalen i bottenvåningen ska byggas om till 3 bostadsrättslägenheter. 168 fönsterbleck ska målas om.

Styrelsen har under året planerat för ombyggnationen Orrens lokal till 3 st bostadsrättslägenheter. Bygglov har erhållits i januari 2016. Genomförande av ombyggnationen sker under 2016.

Ekonomi

Från och med räkenskapsåret 2014-01-01 gäller en ny normgivning, vilken innebär att föreningen har upprättat en årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringen gäller främst synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. På grund av detta kan resultat och jämförelsetal avvika från tidigare årsredovisningar.

Föreningen har antagit regelverk så kallat K3 från och med 2014-01-01. Anpassning har gjorts gällande övergångsregler och byggnaden har delats upp i komponenter med olika avskrivningstider. HSB Södertörns ekonomiska förvaltning har varit föreningen behjälplig med omläggning av detta.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 869 kr/kvm. Upprättad budgeten för 2016 visade på att årsavgiften inte behövde höjas 2016. Styrelsen anser att föreningens ekonomi är stabil.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 750 000 kr. Under året har föreningen amorterat 100 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 238 år.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	1 086	1 303	1 309	1 280	1 150
Resultat efter finansiella poster, tkr	344	443	48	217	279
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	863	844	810	788	716
Vatten/m ² totalyta, kr	22	22	21	19	22
Elektricitet/m ² totalyta, kr	39	25	29	27	43
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	108	118	126	124	116
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	267	289	287	299	205
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	8 728	8 817	8 854	8 891	8 826
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	541	323	372	349	215
Soliditet %	44,6%	44,1%	43,3%	42,1%	41,0%

Väsentliga avtal

Serviceavtal-tvättstugor (ENTEMA AB)

Vattenfall elavtal gäller från 1/12- 2014-30/11-2017

Serviceavtal med Svensk Larmteknik gällande passeringssystem

Hiss serviceavtal

Trygg Hansa Fastighetsförsäkring gäller under 2016

Comhem avtal gäller till och med 2017

Citycon avtal miljörum från 2016 -3 år

SRV 9/12 avtal matsortering i miljörum

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelse anser sig inte se att föreningen står inför för några risker.

Medlemsinformation

Under året har 11 st lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 50 medlemmar. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	147 144
Årets resultat	344 303
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 243 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	248 447

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	248 447
-------------------------	---------



HSB Brf Apotekaren i Tumba

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 954 642	3 195 332
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-1 038 365	-1 075 366
Övriga externa kostnader	Not 3	-48 952	-67 272
Utfört underhåll		0	-25 499
Fastighetskatt		-99 620	-99 620
Avskrivningar		-557 920	-557 920
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-152 674	-176 501
Summa rörelsekostnader		-1 897 531	-2 002 179
Rörelseresultat		1 057 111	1 193 151
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 577	31 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-725 385	-781 118
Summa finansiella poster		-712 808	-749 974
Årets resultat		344 303	443 177

HSB Brf Apotekaren i Tumba

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	32 869 987	33 414 652
Mark		5 569 120	5 569 120
Maskiner och inventarier	Not 8	31 795	45 048
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	729 475	51 796
		<u>39 200 377</u>	<u>39 080 616</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 200 377</u>	<u>39 080 616</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 425	0
Avräkningskonto HSB Södertörn		1 806 824	1 564 235
Aktuell skattefordran		11 953	11 953
Övriga fordringar	Not 10	15 488	15 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	128 753	41 377
		<u>1 967 442</u>	<u>1 632 850</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 700 000	2 700 000
Kassa och bank	Not 13	<u>0</u>	<u>228 869</u>
		0	228 869
Summa omsättningstillgångar		<u>4 667 442</u>	<u>4 561 719</u>
Summa tillgångar		<u>43 867 819</u>	<u>43 642 335</u>

HSB Brf Apotekaren i Tumba

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 654 388	13 654 388
Upplåtelseavgifter		4 885 618	4 885 618
Underhållsfond		540 514	323 013
		<u>19 080 520</u>	<u>18 863 019</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		147 144	-78 533
Årets resultat		344 303	443 177
		<u>491 447</u>	<u>364 644</u>
Summa eget kapital		<u>19 571 967</u>	<u>19 227 663</u>
Avsättningar och skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>23 650 000</u>	<u>23 750 000</u>
		23 650 000	23 750 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	100 000	100 000
Leverantörsskulder		190 937	83 431
Övriga skulder	Not 16	13 496	14 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>341 419</u>	<u>466 243</u>
		645 852	664 672
Summa avsättningar och skulder		<u>24 295 852</u>	<u>24 414 672</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>43 867 819</u>	<u>43 642 335</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev		27 250 000	27 250 000
Obelånade pantbrev		0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		<u>27 250 000</u>	<u>27 250 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



HSB Brf Apotekaren i Tumba

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 34-69 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

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

Fordringar

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

Inkomstskatt

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

HSB Brf Apotekaren i Tumba

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 131 668	2 069 520
Hyror	1 160 012	1 205 644
Övriga intäkter	13 098	16 700
Bruttoomsättning	3 304 778	3 291 864
Hysesbortfall	-350 136	-96 534
S:a nettoomsättning	2 954 642	3 195 330
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	80 634	75 217
Reparationer	43 456	119 235
El	96 981	68 637
Uppvärmning	293 364	320 087
Vatten	60 880	60 210
Sophämtning	83 303	75 017
Övriga driftskostnader skötsel	53 653	51 808
Förvaltningsarvoden	212 972	197 468
Snörenhållning	950	0
Kabel-TV	48 968	48 856
Bredband	1 427	868
Fastighetsförsäkring	26 666	25 396
Övriga driftskostnader	35 111	32 570
	1 038 365	1 075 366
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	6 313
Hyror och arrenden	0	4 080
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 972	5 174
Extern revision	8 200	7 925
Konsultkostnader	0	13 000
Medlemsavgifter	30 780	30 780
	48 952	67 272
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode, fast ersättning	66 750	71 200
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	46 303	61 053
Revisorsarvode	4 450	4 450
Löner och andra ersättningar	4 450	4 450
Sociala avgifter	30 721	35 348
Summa förtroendevalda	152 674	176 501
Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2015		
Summa personalkostnader	152 674	176 501
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	309	335
Ränteintäkter skattekonto	203	396
Övriga ränteintäkter	12 065	30 413
	12 577	31 144
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	725 385	781 118
	725 385	781 118

HSB Brf Apotekaren i Tumba

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	35 975 772	35 585 124
Omklassificering p.g.a. nytt regelverk	0	390 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 975 772	35 975 772
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 561 120	-1 852 881
Årets avskrivningar	-544 667	-544 668
Omklassificering p.g.a. nytt regelverk	0	-163 571
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 105 787	-2 561 120
Bokfört värde	32 869 987	33 414 652
Taxeringsvärden för Apotekaren 3 i Tumba:		
Byggnad - bostäder	15 200 000	15 200 000
Byggnad - lokaler	2 786 000	2 786 000
	17 986 000	17 986 000
Mark - bostäder	5 800 000	5 800 000
Mark - lokaler	876 000	876 000
	6 676 000	6 676 000
Taxvärde totalt	24 662 000	24 662 000
Not 8 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	130 058	126 068
Årets investeringar	0	3 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 058	130 058
Ingående avskrivningar	-85 010	-71 757
Årets avskrivningar	-13 253	-13 253
Utgående avskrivningar	-98 262	-85 010
Bokfört värde	31 795	45 048
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	729 475	51 796
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	15 488	15 285
	15 488	15 285
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-TV och bredband	12 874	12 244
Förutbetald fastighetsförsäkring	34 416	0
Förutbetalda förvaltningsavtal	73 268	0
Övriga förutbetalda kostnader	7 533	26 666
Upplupna intäkter	662	2 467
	128 753	41 377
Not 12 Övriga kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Södertörn	2 700 000	2 700 000
Not 13 Kassa och bank		
Swedbank	0	228 869
	0	228 869

HSB Brf Apotekaren i Tumba

Noter	2015-12-31		2014-12-31		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 654 388	4 885 618	323 013	-78 533	443 177
Vinstdisp enl. stämmobeslut			217 501	225 677	-443 177
Årets resultat					344 303
Belopp vid årets slut	13 654 388	4 885 618	540 514	147 144	344 303

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2755777592	3,46%	2018-04-27	4 000 000	0
Swedbank	2755777600	3,19%	2017-08-25	4 000 000	0
Swedbank	2758314450	2,13%	2021-12-22	4 250 000	0
Swedbank	2851883245	2,30%	2019-08-23	4 000 000	0
Swedbank	2851883286	1,62%	2020-09-25	4 000 000	0
Swedbank	2851883294	3,61%	2016-09-26	3 000 000	0
Swedbank	2853138309	1,12%	2018-09-25	500 000	100 000
				23 750 000	100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 23 650 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 23 250 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	13 496	14 998
	13 496	14 998

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	94 042	106 450
Upplupen el	18 405	6 258
Upplupen värme	26 039	45 233
Upplupen sophämtning	3 318	2 125
Beräknat arvode för revision	8 037	7 925
Förutbetalda hyror och avgifter	180 265	298 253
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	11 313	0
	341 419	466 243

Tullinge, den 11/4-2016



Anders Svensson


David Hedvall


Dora Cruz



Inger Fjellander


Monika Lundgren


Margareta Broman


Martin Erikson

Vår revisionsberättelse har 2016-04-11 avgivits beträffande denna årsredovisning.


Inger Andersson
Av stämman vald revisor


Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johannes Aasa

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Apotekaren i Tumba

Organisationsnummer 769612-1511

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apotekaren i Tumba för år 2015.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 Apotekaren i Tumba för år 2015.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Sthlm 11/4 2016

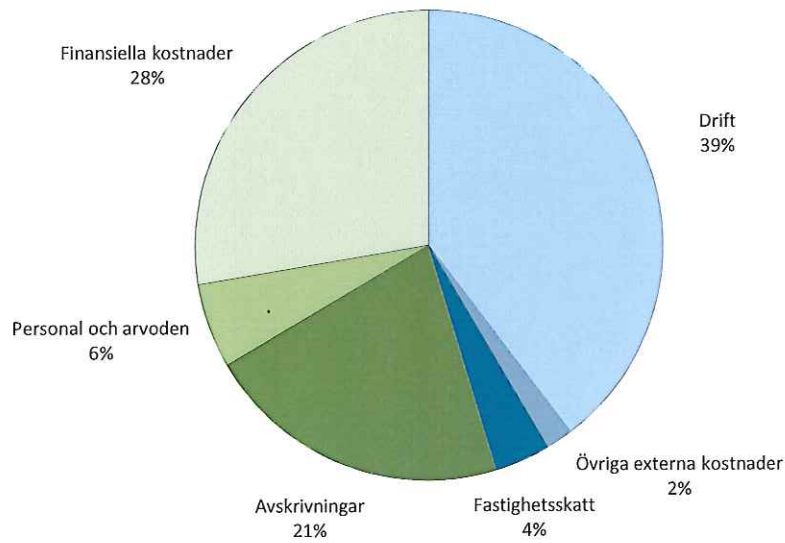
Inger Andersson

Inger Andersson
Av föreningen vald revisor

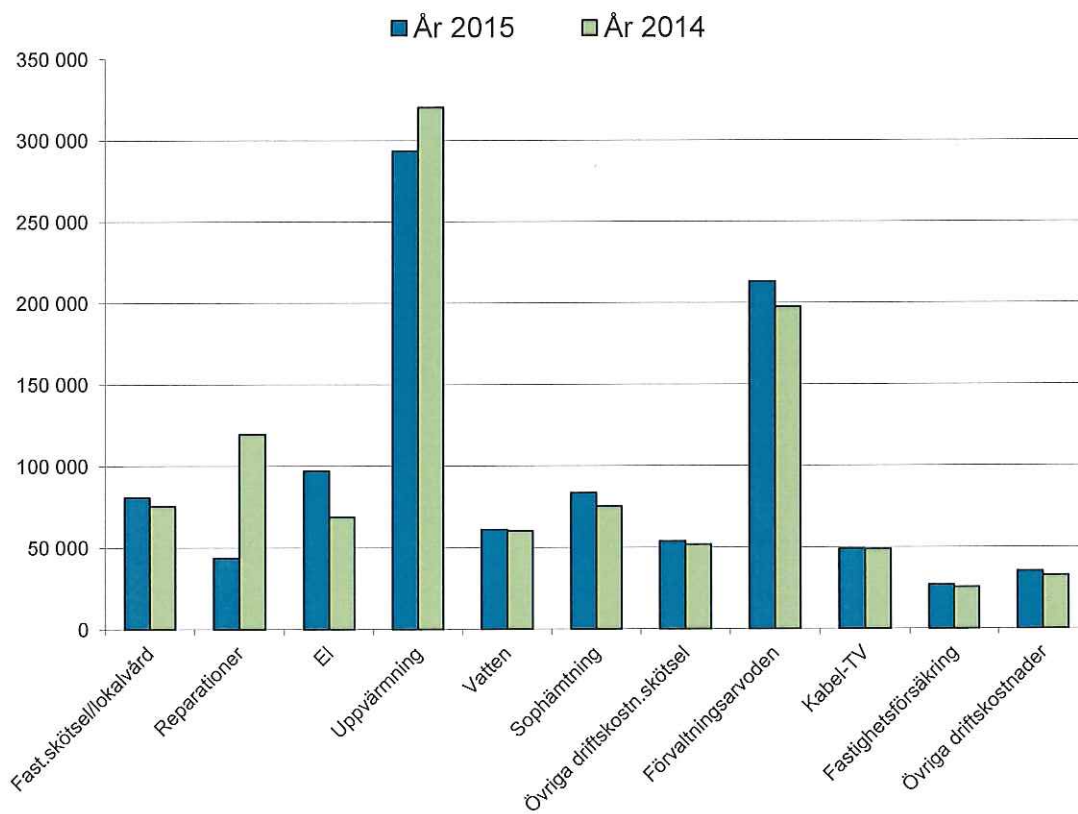
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Johannes Aasa

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

