Brf Apotekaren 1

ÅRSREDOVISNING 2017

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.

ÅRSREDOVISNING

Brf Apotekaren 1

Org.nr. 769601-8691

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01-2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-09-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Hantverkaren 6 i Nynäshamns kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 2004.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
47	bostäder (bostadsrätt)	3 498
19	p-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-19. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 47 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Inga-Lill Friberg	ordförande
Anders Gustafsson	vice ordförande
Inger Löf	sekreterare
Mikael Håkansson	ledamot
Bengt Lind	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Inger Måby Mårtensson och Endre Szalatnay. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Gustafsson och Inger Löf, ordinarie ledamöter samt de båda suppleanterna. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer
Revisor har varit BoRevision AB, valda vid föreningsstämman.

Valberedning
Valberedningen har bestått av Maria Hammarsten som ordförande, samt Ari Mutka.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar
Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:
- Rengöring och kontroll av kulvertbrunnar efter upptäckt vattenläckage
- Försett samtliga lägenheter med brandsläckare och brandfiltar
- Bytt ut en läckande värmeväxlare för varmvatten
- Rengjort den vita delen av fasaden, mot gården Fredsgatan 17,från algpåväxt
- Monterat skydd mellan fönster och trappa (risk för att småbarn kan ramla ned) i hus 1 och 3

Större planerade underhåll den kommande 5- årsperioden enligt nedan:

Årtal	Åtgärd	Belopp i tusental kronor
2018	Enligt uh-plan	247 tkr
2019	Enligt uh-plan	395 tkr
2020	Enligt uh-plan	275 tkr
2021	Enligt uh-plan	27 tkr
2022	Enligt uh-plan	95 tkr

Ekonomi
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 952 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 192 750 kr. Under året har föreningen amorterat 290 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 117 år.

Aktiviteter
Föreningen har under året arrangerat 2 gårdsdagar och ett knytkalas.

Miljö-, energi- och klimatarbete
Föreningen har under året utökat källsorteringen med tidnings-, papp- och kartong-, glas, färgat och ofärgat, metall och plastsortering. Dessutom undersöker föreningen användande av solceller och har även sökt bidrag till detta.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 66.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster, tkr	-170	-260	-1 192	-227	343
Årsavgift/m² bostadsrättsyta, kr	952	952	947	947	933
Vatten/m² totalyta, kr	74	77	76	80	77
Elektricitet/m² totalyta, kr	60	56	59	51	58
Uppvärmning/m² totalyta, kr	35	40	33	76	69
Räntekostnad/m² totalyta, kr	232	283	309	338	358
Fastighetslån/m² totalyta, kr	9 775	9 858	9 941	9 999	10 034
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	646	389	1 135	971	782
Soliditet %	57,5%	57,4%	57,0%	57,8%	57,6%

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 400 000	0	388 663	-866 524	-260 274
Vinstdisp enl. stämmobeslut			257 683	-517 957	260 274
Årets resultat					-170 392
Belopp vid årets slut	**47 400 000**	**0**	**646 346**	**-1 384 481**	**-170 392**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-1 384 481
Årets resultat	-170 392
Summa till stämmans förfogande	**-1 554 873**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-270 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	31 214
Balanseras i ny räkning	-1 793 659

Brf Apotekaren 1

Resultaträkning		**2017-01-01 2017-12-31**	**2016-01-01 2016-12-31**
Nettoomsättning	Not 2	3 386 361	3 385 702
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-1 528 237	-1 371 625
Övriga externa kostnader	Not 4	-60 212	-28 371
Utfört underhåll		-31 214	-149 317
Fastighetsskatt		-147 657	-145 878
Avskrivningar		-880 053	-885 625
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-99 002	-77 099
Summa rörelsekostnader		**-2 746 375**	**-2 657 915**
Rörelseresultat		**639 986**	**727 788**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	586	901
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-810 964	-988 963
Summa finansiella poster		-810 378	-988 062
Årets resultat		**-170 392**	**-260 274**

Brf Apotekaren 1

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	69 012 303	69 838 195
Mark		8 000 000	8 000 000
Markanläggningar/-inventarier	Not 9	155 036	156 618
Maskiner och inventarier	Not 10	6 546	8 176
Installationer	Not 11	1 732 287	1 783 237
		78 906 173	79 786 226
Summa anläggningstillgångar		78 906 173	79 786 226
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	42 844
Avräkningskonto HSB Södertörn		821 564	808 514
Övriga fordringar	Not 12	255	68 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	113 641	114 279
		935 459	1 034 222
Kortfristiga placeringar	Not 14	1 100 000	919 744
Kassa och bank	Not 15	223 658	3 915
		223 658	3 915
Summa omsättningstillgångar		2 259 117	1 957 880
Summa tillgångar		**81 165 290**	**81 744 106**

Brf Apotekaren 1

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		47 400 000	47 400 000
Underhållsfond		646 346	388 663
		48 046 346	47 788 663
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 384 481	-866 524
Årets resultat		-170 392	-260 274
		-1 554 873	-1 126 798
Summa eget kapital		46 491 473	46 661 865
Avsättningar och skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	33 902 750	34 192 750
		33 902 750	34 192 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		290 000	290 000
Leverantörsskulder		51 724	123 194
Aktuell skatteskuld		70 480	143 376
Övriga skulder	Not 17	11 236	8 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	347 627	324 041
		771 067	889 491
Summa avsättningar och skulder		34 673 817	35 082 241
Summa eget kapital och skulder		**81 165 290**	**81 744 106**

Brf Apotekaren 1
Not 1

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 byggnad/-er har bedömts vara 27-107 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

Installationer
Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

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/-er 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 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 231 985 kr.

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.

Brf Apotekaren 1

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 328 668	3 328 668
	Hyror	57 000	57 000
	Övriga intäkter	1 943	284
	Bruttoomsättning	**3 387 611**	**3 385 952**
	Hyresbortfall	-1 250	-250
	S:a nettoomsättning	**3 386 361**	**3 385 702**
Not 3	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	94 736	131 747
	Reparationer	214 375	107 316
	El	209 435	197 116
	Uppvärmning	124 021	138 976
	Vatten	260 329	268 950
	Sophämtning	77 109	51 046
	Övriga driftskostnader skötsel	130 881	99 421
	Förvaltningsarvoden	96 705	93 205
	Snörenhållning	80 689	53 773
	Kabel-TV	117 838	116 972
	Bredband	2 661	0
	Fastighetsförsäkring	74 979	74 991
	Övriga driftskostnader	44 478	38 112
		1 528 237	**1 371 625**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	48 187	6 411
	Extern revision	12 025	11 100
	Medlemsavgifter	0	10 860
		60 212	**28 371**
Not 5	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode, fast ersättning	40 000	28 000
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	34 500	28 000
	Sociala avgifter	12 866	0
	Summa förtroendevalda	**87 366**	**56 000**
	Anställda		
	Löner och ersättningar	10 000	10 000
	Sociala kostnader	1 636	11 099
	Summa anställda	**11 636**	**21 099**
	Summa personalkostnader	**99 002**	**77 099**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	106	119
	Ränteintäkter skattekonto	0	255
	Övriga ränteintäkter	480	527
		586	**901**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	810 642	988 963
	Räntekostnader kortfristiga skulder	322	0
		810 964	**988 963**

Brf Apotekaren 1

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 8	**Byggnader**		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	73 901 686	73 901 686
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**73 901 686**	**73 901 686**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 063 491	-3 237 600
	Årets avskrivningar	-825 892	-825 892
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 889 383	-4 063 491
	Bokfört värde	**69 012 303**	**69 838 195**
	Taxeringsvärden för Hantverkaren 6 i Nynäshamns kommun:		
	Byggnad - bostäder	28 686 000	28 686 000
		28 686 000	28 686 000
	Mark - bostäder	9 795 000	9 795 000
		9 795 000	9 795 000
	Taxvärde totalt	**38 481 000**	**38 481 000**
Not 9	**Markanläggningar/-inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	158 200	0
	Årets investeringar	0	158 200
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**158 200**	**158 200**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 582	0
	Årets avskrivningar	-1 582	-1 582
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 164	-1 582
	Bokfört värde	**155 036**	**156 618**
Not 10	**Maskiner och inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	28 782	22 902
	Årets investeringar	0	5 880
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**28 782**	**28 782**
	Ingående avskrivningar	-20 606	-13 404
	Årets avskrivningar	-1 630	-7 202
	Utgående avskrivningar	-22 236	-20 606
	Bokfört värde	**6 546**	**8 176**
Not 11	**Installationer**		
	Ingående anskaffningsvärde	2 037 985	2 037 985
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 037 985**	**2 037 985**
	Ingående avskrivningar	-254 748	-203 798
	Årets avskrivningar	-50 950	-50 950
	Utgående avskrivningar	-305 698	-254 748
	Bokfört värde	**1 732 287**	**1 783 237**

Brf Apotekaren 1

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 12	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	255	68 585
		255	**68 585**
Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Övriga förutbetalda kostnader	113 583	114 249
	Upplupna intäkter	58	30
		113 641	**114 279**
Not 14	**Övriga kortfristiga placeringar**		
	Fastränteplaceringar HSB Södertörn	**1 100 000**	**919 744**
Not 15	**Kassa och bank**		
	SEB	223 658	3 915
		223 658	**3 915**

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Banken Bolån	33484054	3,18%	2019-04-28	5 440 000	120 000
Stadshypotek	51020	2,38%	2022-12-01	3 609 625	0
Stadshypotek	90187	1,96%	2020-06-01	7 000 000	0
Stadshypotek	90188	2,73%	2023-06-01	6 624 375	170 000
Swedbank Hypotek A	2754982078	1,58%	2021-02-25	9 418 750	0
Swedbank Hypotek A	2852450341	2,38%	2022-10-25	2 100 000	0
				34 192 750	**290 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		33 902 750
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till		32 742 750
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	36 318 750	36 318 750
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	36 318 750	36 318 750
Ansvarsförbindelser		
Föreningsavgäld till HSB Södertörn	*Inga*	*Inga*

Brf Apotekaren 1

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 17	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	6 300	5 550
	Arbetsgivaravgifter	3 816	3 330
	Övriga kortfristiga skulder	1 120	0
		11 236	**8 880**
Not 18	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	12 677	27 674
	Upplupen el	28 229	0
	Upplupen värme	14 066	13 647
	Upplupen sophämtning	1 866	0
	Beräknat arvode för revision	11 212	10 812
	Förutbetalda hyror och avgifter	279 577	271 908
		347 627	**324 041**

Nynäshamn, den 14/5 2018

Anders Gustafsson

Bengt Lind

Inga-Lill Friberg

Inger Löf

Mikael Håkansson

Vår revisionsberättelse har 2018-05-15 avgivits beträffande denna årsredovisning.

BoRevision AB
Av stämman vald revisor

Pontus Stormsköld

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Apotekaren 1, org.nr. 769601-8691.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Apotekaren 1 för räkenskapsåret 20170101 - 20171231.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Apotekaren 1 för räkenskapsåret 20170101 - 20171231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

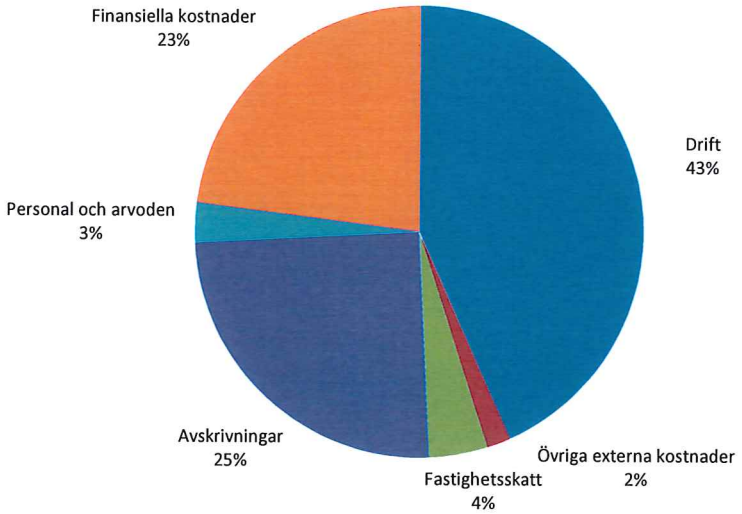
Stockholm den 15 / 5 2018

.....

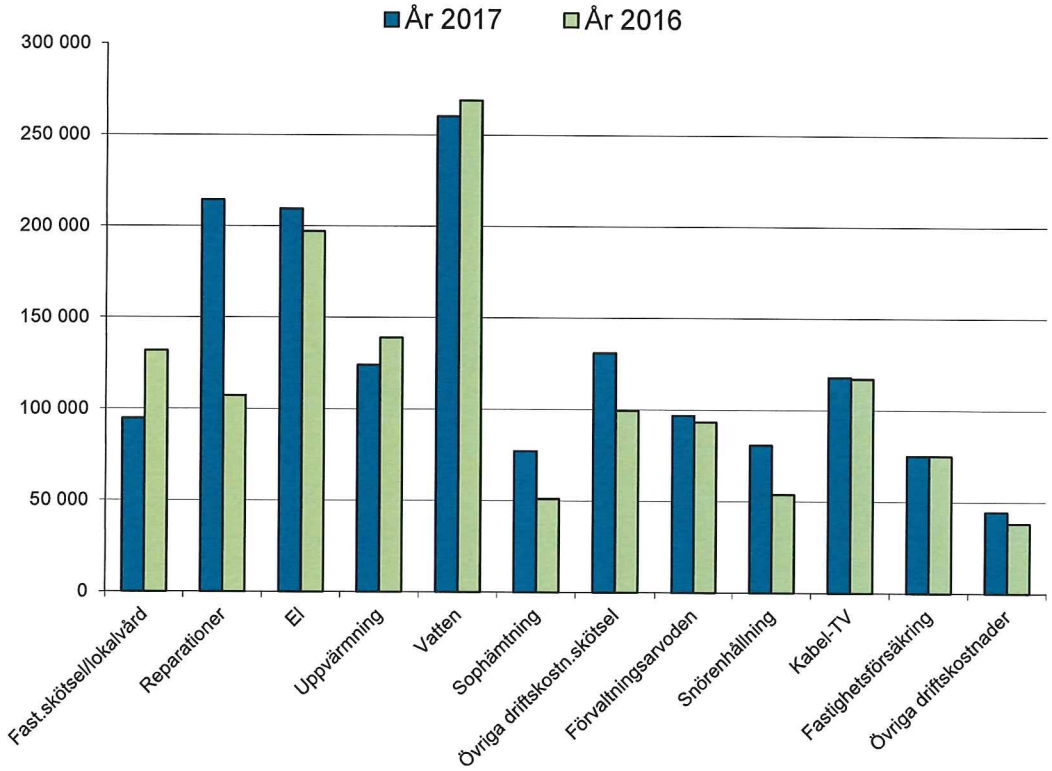
Pontus Stormsköld

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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