



# Årsredovisning 2022



## Brf Apoteket 1

Org nr 716421-7098

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Verksamhetsberättelse

## 2022

### Styrelsen informerar

*Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.*

*Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.*

## Året i korthet

Året har i stort bestått av att fortsätta och slutföra de arbeten som vi hade påbörjat under 2021 samt i övrigt kontrollera den löpande verksamheten. Till skillnad från några pandemiår som nu förhoppningsvis är slut så har vi kunnat genomföra alla våra styrelsemöten fysiskt vilket är trevligt.

Årsstämman genomfördes den 26 april i lokalen Träffpunkten.

I mars hade vi förhandling med ett antal banker gällande föreningens största lån då bindningstiden löpte ut. Det slutade med att vi blev kvar i Handelsbanken och band om det lånet på ytterligare fem år till en ränta på 2,38 %. Detta var såklart skönt att vi lyckades få till detta innan den ränteökning som sedan skedde under året.

Två städdagar hölls i maj med bra uppslutning och som vanligt även med ett gott engagemang från alla.

Under hösten så blev det klart med installationen av elbilsladdare till dem som hade anmält sig för detta och separata avtal angående laddning skrevs med berörda.

Vi fick även besked om att vår ekonomiska förvaltare Arcada AB sedan många år tillbaka blivit uppköpta av Fastum AB vilket innebar att vi i och med detta automatiskt fick en ny ekonomisk förvaltare. Detta kom väldigt plötsligt för oss då de missat att informera oss om uppköpet. Detta har medfört en del praktiska ändringar i vårt samarbete med den ekonomiska förvaltaren och arbetet med att sätta rutiner kommer att fortsätta under Q1 2023.

Under året har även arbetet fortsatt med att ta fram rutiner för vår egenkontroll och dessa förväntas bli klara i början på 2023 och läggas upp i Boappa.

Det traditionsenliga glöggminglet hölls även detta år under vintriga och trevliga former på Leinonens/Leijonhufvuds uteplats i december.

Föreningens ekonomi är god. Före avskrivningar är resultatet 2022 ca 244 tkr (fg år ca 263 tkr). Likviditeten inför 2023 är god. Att föreningen efter avskrivningar visar ett negativt resultat beror enbart på de avskrivningsregler som infördes 2014. Att öka avgifterna så att intäkterna täcker avskrivningarna saknar relevans i förhållande till föreningens ekonomiska behov.

Föreningens största löpande utgiftspost är räntorna. Styrelsen har bevakat räntemarknaden i syfte att ha lånen placerade till lägsta möjliga ränta. Under året har lånen amorterats med 320 tkr. Avgifterna har inte förändrats.

# Styrelsen informerar om fastigheten

## Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Apoteket 23 och byggår 2006, är belägen i Sundbybergs kommun, med adress Franstorpsvägen 14. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 19 lägenheter, samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 2 045 kvm, varav boytan uppgår till 2 045 kvm och lokalytan till 0 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 19 st lägenheterna är som följer:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 - 5 rok</i>	<i>&gt;5 rok</i>
0 st	0 st	5 st	14 st	0 st

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

## Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har till större del av året utförts av Arcada AB. Fr o m den 1 september så har den ekonomiska förvaltningen skötts av Fastum AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts i egen regi och genom avtal med olika entreprenörer.

## Genomförda åtgärder under året

Installation av laddplatser har genomförts på en del av p-platserna.

## Planerade åtgärder/underhåll

Föreningen har en långsiktig plan för kommande planerat underhåll. Enligt denna räknar styrelsen inte med några mer omfattande underhållsåtgärder under de närmsta åren. Eventuellt kommer styrenheten i undercentralen för värme- och ventilation att bytas i början på 2023.

# Styrelsen informerar om föreningen

## Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 14 oktober 1991. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 16 februari 2006 och nuvarande stadgar registrerades den 9 april 2018.

## Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på högst två (2) år.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Daniel Löf	Ordinarie ledamot, Ordförande
Annelie Forsberg	Ordinarie ledamot
Ulrica Pettersson	Ordinarie ledamot
Kenneth Ohlsson	Ordinarie ledamot

Kari Alho	Styrelsesuppleant
Lena Törnblom	Styrelsesuppleant
Jenny Leijonhufvud	Styrelsesuppleant
Bakir Ibrahimovic	Styrelsesuppleant

## Revisorer

Peter Manniche	Revisor
Per Engzell	Auktoriserad revisor, Engzells Revisionsbyrå AB
Lars Börjesson	Revisorsuppleant

## Valberedning

Jarkko Leinonen	Valberedning
Jan Nordberg	Valberedning

## Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 6 protokollförda sammanträden.

## Avtal

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut avtal med följande samarbetspartner:

Fastum AB	Ekonomisk förvaltning
Tele 2	Kabeltv, bredband
Sundbybergs Stadsnät	Bredband, telefoni, bredbandstv
Allmänna rörjouren	Rörjour och övrig teknisk jour
Kone	Jour och service hiss
Norrenergi	Fjärrvärme
Låspunkten	Nycklar och låsservice
Berge Städ AB	Städning allmänna utrymmen
KTC	Styr- och reglerutrustning
Vattenfall	El- och elnät
Sundbybergs Avfall & Vatten	Avfallshantering och vatten

# Styrelsen informerar om ekonomin

## Årsavgifter

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas insatser och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

På grund av ökande driftkostnader så beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 10 % fr o m 23-01-01. Senaste gången årsavgifterna höjdes var 2013-01-01 med 3,5 %. Några ytterligare förändringar av årsavgiften är inte planerad men styrelsen följer utvecklingen och ser till föreningens samlade underhållsöverskott kopplat till kostnader.

## Finansiering av underhåll

Under de senaste åren har föreningen kunnat använda avskrivningar och överskott i driften till amorteringar. Denna strategi synes även kunna användas under de närmaste kommande åren. Det innebär att kommande större underhåll kan finansieras med ny belåning. Amorteringar fungerar därmed som ett sparad reservkapital samtidigt som de sänker föreningens driftkostnader.

## Belåning

Styrelsens mål har varit att i möjligaste mån minska föreningens belåning utan att höja årsavgifterna utöver vad driften krävt. Målet är att fortsätta amortera i största möjliga mån det går med syfte att kunna undvika större höjningar av årsavgifterna vid kommande räntehöjningar. Det genomförda kapitaltillskottet har samma syfte.

Styrelsen har i sitt arbete med föreningens lån strävat efter att ha lån med olika bindningstid och samtidigt anpassa bindningstider till vid varje tidpunkt rådande ränteläge. Under året så har vi amorterat 320 000 kr och föreningens lån har sedan stämman 2007 minskats med 10 420 000 kr.

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde var enligt senaste taxeringsbeslutet 2022 67,4 milj av vilket byggnaderna svarade för 44 milj. Schablonmässigt ska taxeringsvärdet motsvara 75 procent av marknadsvärdet vilket skulle betyda att detta är ca 89,8 milj kr. Det faktiska marknadsvärdet torde dock vara betydligt högre.

## Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2022 har varit 1 519 kr per bostadslägenhet.

Styrelsen för Brf Apoteket 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

# Förvaltningsberättelse

*Med förvaltningsberättelsen börjar den lagstadgade informationsgivningen.*

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

## Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 34 medlemmar fördelade på föreningens 19 lägenheter. Under året har inga ägarförändringar skett. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 34 medlemmar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning tkr	1 346	1 348	1 346	1 332
Resultat efter finansiella poster tkr	-323	-302	-250	-321
Soliditet (%)	78	78	77	77
Årsavgift kr/ kvm	582	582	582	582
Fastighetslån kr/kvm	7 355	7 511	7 667	7 677
Underhållsöverskott tkr	244	301	361	305
Underhållsöverskott kr/kvm	119	147	177	149

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter.

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

#### **Soliditet (%)**

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### **Årsavgifter kr/kvm**

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### **Fastighetslån kr/kvm**

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### **Underhållsöverskott tkr**

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll

#### **Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta**

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

A

Handwritten signatures and initials: *UP*, *TR*, *DR*



### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 438	7 594	1 266	-3 073	-302	54 923
Disposition av föregående års resultat:			116	-418	302	0
Årets resultat					-323	-323
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 438</b>	<b>7 594</b>	<b>1 382</b>	<b>-3 491</b>	<b>-323</b>	<b>54 600</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 491 078
årets förlust	-322 516
	<b>-3 813 594</b>

behandlas så att	
Avsättning till Yttre fond	118 436
i ny räkning överföres	-3 932 030
	<b>-3 813 594</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt en plan upprättad av styrelsen med en ökning om 2% per år.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

13

DE  
UP  
AR

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		1 346 233	1 347 661
<b>Summa intäkter</b>	1	<b>1 346 233</b>	<b>1 347 661</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2, 3, 4, 5	-740 284	-766 778
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-62 557	-61 247
Styrelsearvodeskostnader	7	-24 185	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-565 168	-565 168
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 392 194</b>	<b>-1 419 477</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-45 961</b>	<b>-71 816</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1	12
Räntekostnader	8	-276 556	-230 523
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-276 555</b>	<b>-230 511</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-322 516</b>	<b>-302 327</b>
<b>Årets resultat</b>	9, 10	<b>-322 516</b>	<b>-302 327</b>

  
UP PR

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

11

69 492 354

70 057 522

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

12

312 518

409 498

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

38 372

64 486

**Summa kortfristiga fordringar**

**350 890**

**473 984**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 211

2 331

**Summa omsättningstillgångar**

**353 101**

**476 315**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**69 845 455**

**70 533 837**

*Handwritten signatures and initials:*  
UR  
UR

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		49 438 000	49 438 000
Kapitaltillskott		7 593 804	7 593 804
Fond för yttre underhåll		1 382 118	1 266 004
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 413 922</b>	<b>58 297 808</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-3 491 078	-3 072 637
Årets resultat		-322 516	-302 327
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 813 594</b>	<b>-3 374 964</b>

**Summa eget kapital** 54 600 328 54 922 844

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 14 15 14 000 000 5 000 000

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 040 000	10 360 000
Leverantörsskulder		0	89 319
Skatteskulder		2 736	2 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	202 391	159 561
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 245 127</b>	<b>10 610 993</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 69 845 455 70 533 837

Handwritten initials and marks: "K", "UP", "11/2", and a signature.

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har ny förvaltare från år 2022 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	0,83 % / 120 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 % / 10 år

#### Not 1 Rörelseintäkter

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 189 596	1 189 596
Hyror parkering/garage	156 636	156 636
Övriga intäkter / Avrundning	1	1
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av adm kostnad)	0	1 428
	<b>1 346 233</b>	<b>1 347 661</b>

#### Not 2 Fastighetsskötsel

	2022	2021
Städning grundavtal	25 586	24 930
Serviceavtal	4 842	2 375
Hiss	22 637	20 569
Kontroll-Tillsynsavgift	0	17 570
Trivselåtgärder	0	1 370
	<b>53 065</b>	<b>66 814</b>

19

UP  
#12

### Not 3 Reparationer

	2022	2021
Reparation av gem utrymmen	0	1 882
Nycklar o lås	0	4 751
	<b>0</b>	<b>6 633</b>

### Not 4 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll installationer (radiatorbyte)	0	37 733
	<b>0</b>	<b>37 733</b>

### Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2022	2021
Fastighetsel	62 655	48 586
Fjärrvärme	231 058	233 580
Vatten- och avlopp	71 228	49 798
Sophämtning, sopsug, grovsopor	63 832	70 676
Fastighetsförsäkring	28 528	27 515
Garagekostnader	168 152	163 784
Kommunikation	32 904	33 939
Kommunal fastighetsavgift	28 861	27 721
	<b>687 218</b>	<b>655 599</b>

### Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	37 252	34 992
Ek förvaltning extradeb.	802	1 250
Revisionsarvode extern revisor	14 750	14 500
Postbefordran	4 357	4 410
Övriga förvaltningskostnader	5 396	4 868
Hantering överåtelse o pant	0	1 428
	<b>62 557</b>	<b>61 448</b>

UP  
RE  
TR

### Not 7 Styrelsearvodeskostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	17 995	19 000
Övriga arvoden	1 000	1 000
Sociala avgifter	5 190	6 284
	<b>24 185</b>	<b>26 284</b>

### Not 8 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostn för fastighetslån	276 387	230 502
Dröjsmålsräntor på lev.skulder	169	21
	<b>276 556</b>	<b>230 523</b>

### Not 9 Årets resultat

På grund av förändrade redovisningsregler efter föreningens bildande och därmed ökade kostnader för föreningen i form av ökade avskrivningar är föreningens resultat för året negativt. Föreningens resultat kommer troligen vara negativt under en överskådlig framtid. Viktigt att notera är att föreningen har ett positivt resultat exklusive avskrivningar samt ett positivt kassaflöde.

### Not 10 Årets resultat / Underhållsöverskott

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2022	2021
Årets resultat	-322 516	-302 327
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	565 168	565 168
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll	0	37 733
<b>UNDERHÅLLSÖVERSKOTT</b>	<b>242 652</b>	<b>300 574</b>

Byggnadsytan är 2 045 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 119 kr/kvm (147 kr/kvm)

Hur stort underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

UP  
MR  
DC

### Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 000 000	75 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 942 478	-4 377 310
Årets avskrivningar	-565 168	-565 168
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 507 646</b>	<b>-4 942 478</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 492 354</b>	<b>70 057 522</b>
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	23 400 000	22 400 000
	<b>67 400 000</b>	<b>56 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	62 592 354	63 157 522
Bokfört värde mark	6 900 000	6 900 000
	<b>69 492 354</b>	<b>70 057 522</b>

### Not 12 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel på skattekonto	291	842
Likvida medel på eget bankkonto i Danskebanken hos ekonomisk förvaltare	104 192	0
Likvida medel på eget bankkonto i Handelsbanken hos ekonomisk förvaltare	208 035	408 656
	<b>312 518</b>	<b>409 498</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	7 194	6 945
Kabel tv	6 773	6 148
Bredband	5 250	6 000
Telia	1 155	980
KTC Control	2 467	2 375
Hyra parkering	15 533	42 038
	<b>38 372</b>	<b>64 486</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A blue checkmark-like mark.  
A signature that looks like "DC".  
A signature that looks like "UP" with a large "S" above it and "MR" below it.



### Not 14 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SHB 252880	1.160	2025-03-01	5 000 000	5 000 000
SHB 535803	2.380	2027-03-30	9 000 000	9 000 000
SHB 535803	3.350	2023-03-07	1 040 000	1 360 000
			<b>15 040 000</b>	<b>15 360 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 040 000	10 360 000

Lånens syfte är långfristigt, men regelverket kräver numer att lån för omförhandling nästkommande år samt planerade amorteringar skall klassificeras som kortfristigt.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

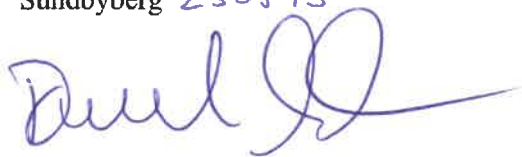
	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	7 059	5 740
Styrelsearvode	20 000	20 000
Soc avg på styrelsearvode	6 284	6 284
Revision	21 500	21 500
Företallda avgifter	104 192	105 157
Övrigt (el och uppvärmning fakturor som registrerades i januari men tillhör 2022)	43 356	880
	<b>202 391</b>	<b>159 561</b>

### Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	25 562 000	25 562 000
	<b>25 562 000</b>	<b>25 562 000</b>

UP  
K  
MR  
DE

Sundbyberg 230515



Daniel Löf  
Ordförande



Annelie Forsberg



Ulrica Pettersson



Kenneth Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2027-05-16



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Peter Manniche  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apoteket 1, org.nr 716421-7098

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apoteket 1 för år 2022.

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 2022 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.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Annan information än årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av verksamhetsberättelse men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några

väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida

det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apoteket 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2023-05-16

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

  
Peter Manniche  
Revisor