

Årsredovisning

för

Brf Apoteket 1

716421-7098

Räkenskapsåret

2021

Verksamhetsberättelse

2021

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

År 2021 fortsatte tyvärr i pandemins spår där hopp och besvikelse avlöste varandra i och med att ljusglimtar om återöppnande av vårt samhälle släcktes med nya restriktioner. Vi i styrelsen har trots detta kunnat genomföra det arbete som behövt göras, om än till största delen tyvärr via digitala möten.

Årsstämman genomfördes den 27 april och återigen tyvärr digitalt p g a pandemin.

I maj hölls två städdagar med anledning av att man skulle kunna närvara när det passade. Resultatet blev bra uppslutning på båda dagarna och som vanligt även med ett gott engagemang från alla. I samband med städdagarna så märktes även överblivna cyklar upp i cykelförrådet som sedan togs bort efter sommaren.

På stämman beslutades att vi skulle uppgradera Boappa för att förenkla kommunikation och information för både styrelse samt medlemmar. Detta har gjorts och arbetet har under året pågått med att städa och föra över överflödigt information från vår hemsida till Boappa.

Under hösten fick vi besök av miljöenheten från Sundbybergs stad som genomförde ett rutinmässigt tillsynsbesök där de gick igenom vår egenkontroll. Efter att åtgärdat ett mindre nedslag så blev vår egenkontroll godkänd. Arbetet fortsätter framöver med att se över och ta fram rutiner för vår egenkontroll.

En fortsatt dialog med Alecta gällande installation av laddplatser i garaget har också förts under hösten och vi fick beskedet att el dragits fram under sensommaren samt att arbetet med att ta fram en leverantör för installation pågick. Dialog om installation fortgår.

Glädjande, trots pandemin var att vi under året kunde genomföra det traditionsenliga glöggminglet. Mingleet hölls under trevliga former på Leinonens/Leijonhufvuds uteplats en vintrig och kall decemberkväll.

Under december så anlidades också Franska Bukten till att upprätta en ny energideklaration för vår fastighet.

Föreningens ekonomi är god. Före avskrivningar är resultatet 2021 ca +275 tkr (fg år ca +315 tkr). Likviditeten inför 2022 är god. Att föreningen efter avskrivningar visar ett negativt resultat beror enbart på de avskrivningsregler som infördes 2014.

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>>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 utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts i egen regi och genom avtal med olika entreprenörer.

Genomförda åtgärder under året

Ny energideklaration har upprättats.

Planerade åtgärder/underhåll

Föreningen har en långsiktig plan för kommande planerat underhåll. Enligt denna räknar styrelsen inte med några mer omfattande underhållsåtgärder under de närmaste fem åren.

Under 2022 planeras inga större underhållsåtgärder. Diskussion förs vidare med Alecta gällande installatin av laddplatser.

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
Cecilia Kogg	Ordinarie ledamot
Kenneth Ohlsson	Ordinarie ledamot

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

Revisorer

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

Valberedning

Jarkko Leinonen	Valberedning
Jan Nordberg	Valberedning

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 9 protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut avtal med följande samarbetspartner:

Arcada AB	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabeltv, bredband
Sundbybergs Stadsnät	Bredband, telefoni, bredbandstv
Allmänna rörjouren	Rörjour och övrig teknisk jour
KoneHissen,	Jour och service
Norrenergi	Fjärrvärme
Låspunkten	Nycklar och låsservice
Berge Städ AB	Städning allmänna utrymmen
KTC	Styr- och reglerutrustning

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.

Årsavgifterna höjdes senast 2013-01-01 med 3,5 procent. Ingen avgiftsförändring är planerad men justering av avgifterna kan bli aktuell framöver då vi ser till föreningens samlade underhållsöverskott kopplat till ökade 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 sparat 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. Under nuvarande lågränteperiod bedöms amorteringar kunna fortsätta med syfte att kunna undvika höjningar av årsavgifterna vid kommande räntehöjningar.

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. Föreningens lån har sedan stämman 2007 minskats med 10.100.000 kr.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde var enligt senaste taxeringsbeslutet 2019 56,4 milj av vilket byggnaderna svarade för 34 milj. Schablonmässigt ska taxeringsvärdet motsvara 75 procent av marknadsvärdet vilket skulle betyda att detta är ca 75 milj kr. Det faktiska marknadsvärdet torde dock vara betydligt högre.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2021 har varit 1 459 kr per bostadslägenhet.

Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018
Årets resultat (tkr)	-302	-250	-321	-330
Resultat efter fondförändringar (tkr)	-416	-361	-430	-439
Balansomslutning (tkr)	70 534	71 112	71 404	72 289
Kassalikviditet (%)	4	216	86	165
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	582	582	582	582
Totala intäkter kr/kvm byggnadsyta	659	658	652	668
Rörelsekostnader (exkl avskr) kr/kvm byggnadsyta	418	388	398	418
Avskrivningar kr/kvm byggnadsyta	276	276	276	276
Ränta kr/kvm byggnadsyta	113	116	136	135
Banklån kr/kvm bostadsrättsyta	7 511	7 667	7 667	7 922
Belåningsgrad % (skuld/taxeringsvärde)	27	28	28	34
Avsättning underhållsfond kr/kvm byggnadsyta	57	55	51	51
Underhållsfond kr/kvm byggnadsyta	619	563	509	455
Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta	147	177	149	160
Totala underhållsreserver i tkr	2 834	2 571	2 255	2 012

(Bostadsrättsyta 2 045 kvm, lokalyta 0 kvm samt byggnadsyta 2 045 kvm)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av tre reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll och Balanserade resultat från tidigare år.

Styrelsen för Brf Apoteket 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

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.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Föreningens intäkter	1 348	1 346	1 332	1 366
Resultat efter finansiella poster	-302	-250	-321	-330
Soliditet (%)	78	78	78	77

Förändring av eget kapital (tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 438	7 594	1 152	-2 709	-250	55 225
Disposition av föregående års resultat:			114	-364	250	0
Årets resultat					-302	-302
Belopp vid årets utgång	49 438	7 594	1 266	-3 073	-302	54 923

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and several other marks.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 072 637
årets förlust	-302 327
	-3 374 964

behandlas så att	
Avsättning till Yttre fond	116 114
i ny räkning överföres	-3 491 078
	-3 374 964

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.

A

*KB G DL
MP*

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror		1 347 661	1 346 018
Summa intäkter	1	1 347 661	1 346 018
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3, 4, 5	-766 577	-724 067
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-61 448	-56 362
Styrelsearvodeskostnader	7	-26 284	-12 886
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-565 168	-565 168
Summa rörelsekostnader		-1 419 477	-1 358 483
Rörelseresultat		-71 816	-12 465
Finansiella poster			
Ränteintäkter		12	0
Räntekostnader	8	-230 523	-237 805
Summa finansiella poster		-230 511	-237 805
Resultat efter finansiella poster		-302 327	-250 270
Årets resultat	9, 10	-302 327	-250 270

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

70 057 522

70 622 690

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

12

409 498

424 765

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

64 486

61 330

Summa kortfristiga fordringar

473 984

486 095

Kassa och bank

Kassa och bank

2 331

3 500

Summa omsättningstillgångar

476 315

489 595

SUMMA TILLGÅNGAR

70 533 837

71 112 285

13

VO
Q
DE
MR

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 438 000	49 438 000
Kapitaltillskott		7 593 804	7 593 804
Fond för yttre underhåll		1 266 004	1 152 167
Summa bundet eget kapital		58 297 808	58 183 971
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 072 637	-2 708 530
Årets resultat		-302 327	-250 270
Summa fritt eget kapital		-3 374 964	-2 958 800
Summa eget kapital		54 922 844	55 225 171
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14		
	15	5 000 000	15 660 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	10 360 000	20 000
Leverantörsskulder		89 319	50 831
Skatteskulder		2 113	1 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	159 561	154 740
Summa kortfristiga skulder		10 610 993	227 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 533 837	71 112 285

10 G R
MR

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

	2021	2020
Årsavgifter	1 189 596	1 189 596
Hyror parkering/garage	156 636	155 949
Övriga intäkter / Avrundning	1	0
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av adm kostnad)	1 428	473
	1 347 661	1 346 018

Not 2 Fastighetsskötsel

	2021	2020
Städning, entreprenad	24 930	24 930
Städning enl beställning	0	750
Hiss	20 569	19 225
Serviceavtal	2 375	4 750
Förbrukningsmaterial	941	1 499
Kontroll -Tillsynsavgift	17 570	2 528
Fordonskostnader (släphyra)	228	0
	66 613	53 682

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "VCO", "CR", "DR", and "ME".

Not 3 Reparationer

	2021	2020
Reparation gemensamma utrymmen	1 882	0
Reparation lås	4 751	0
Vattenskada	0	5 050
	6 633	5 050

Not 4 Periodiskt underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll ventilation	0	13 750
Periodiskt underhåll installationer (radiatorbyte)	37 733	0
Periodiskt underhåll mark och utemiljö	0	32 488
	37 733	46 238

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2021	2020
Fastighetsel	48 586	39 193
Uppvärmning	233 580	206 248
Vattenkostnader	49 798	46 032
Sophämtning, sopsug, grovsopor	70 676	63 510
Försäkring	27 515	26 649
Självrisk	0	16 100
Garagekostnader	163 784	162 560
Kommunikation (TV, Tele, IT)	33 939	31 654
Fastighetsskatt	27 721	27 151
	655 599	619 097

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	36 242	35 623
Revisionsarvoden (extern revisor)	14 500	14 375
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	1 428	473
Kontorskostnader	4 410	5 191
Övriga förvaltningskostnader	4 868	700
	61 448	56 362

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and 'CF'.

Not 7 Styrelsearvodeskostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	19 000	10 000
Övriga arvoden	1 000	1 000
Sociala avgifter	6 284	1 886
	26 284	12 886

Not 8 Räntekostnader

	2021	2020
Låneräntor	230 502	237 805
Övrigt	21	0
	230 523	237 805

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.

	2021	2020
Årets resultat	-302 327	-250 270
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	565 168	565 168
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll	37 733	46 238
UNDERHÅLLSÖVERSKOTT	300 574	361 136

Byggnadsytan är 2 045 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 147 kr/kvm (177 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.

M

OK
MR

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 000 000	75 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000 000	75 000 000
Ingående avskrivningar	-4 377 310	-3 812 142
Årets avskrivningar	-565 168	-565 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 942 478	-4 377 310
Utgående redovisat värde	70 057 522	70 622 690
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	22 400 000
	56 400 000	56 400 000
Bokfört värde byggnader	63 157 522	63 722 690
Bokfört värde mark	6 900 000	6 900 000
	70 057 522	70 622 690

Not 12 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel på skattekonto	842	4 704
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	408 656	420 061
	409 498	424 765

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Hyra parkering	42 038	40 946
Försäkring	6 945	6 681
Kabel tv	6 148	5 973
Bredband	6 000	6 750
Telia	980	980
KTC Control	2 375	0
	64 486	61 330

M
OK
ME

Not 14 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	15 580 000
	0	15 580 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SHB 226569	1,00	2022-03-07	1 360 000	1 680 000
SHB 252880	1,16	2025-03-01	5 000 000	5 000 000
SHB 10062	1,65	2022-03-30	9 000 000	9 000 000
			15 360 000	15 680 000
Kortfristig del av långfristig skuld			10 360 000	20 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntor	5 740	6 629
Styrelsearvode	20 000	11 000
Soc avg på styrelsearvode	6 284	2 738
Revision	21 500	21 500
Företallda avgifter	105 157	112 873
Övrigt	880	0
	159 561	154 740

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	25 562 000	25 562 000
	25 562 000	25 562 000

10 CK R
ML

⁰⁴⁻⁰¹
Sundbyberg 2022-03-20



Daniel Lööf ^{Lif}
Ordförande



Annelie Forsberg



Cecilia Kogg



Kenneth Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- ⁰⁴⁻⁰¹



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Lars Börjesson
Revisor