

Årsredovisning

för

Brf Apoteket 1

716421-7098

Räkenskapsåret

2019

Verksamhetsberättelse

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

Årsstämman gick av stapeln tisdagen den 16 april.

I syfte att minimera liknande ordningsstörningar i vårt närområde som förekom under sommaren 2018 så kontaktade styrelsen under våren Sundbybergs kommun. Detta ledde till ett möte den 8 maj mellan styrelsen och representanter för Sundbybergs Brottsförebyggande Råd (BRÅ). Vid mötet berättade vi om hur vi och våra medlemmar upplevde den förra sommarens ordningsstörningar, och lämnade bl. a förslag på en ny dragning av gränsen för alkoholförtäring på allmän plats i Sundbyberg. BRÅ var vid mötestillfället helt nybildat, och hade själva ännu inte haft något möte, så tyvärr kunde de inte lova oss något. Däremot upplevde styrelsen att de lyssnade på vår oro och tog till sig av våra idéer.

Under hösten 2019 påbörjade vi en radonmätning i vår fastighet. Mätningen är ett krav som miljökontoren i kommuner ställer på bostadsrättsföreningar. Den skall genomföras över minst 3 månaders tid under den så kallade "eldningssäsongen" (oktober - april) och därefter rapporteras in till Sundbybergs Stad. I vårt fall sker denna inrapportering i januari 2020. Då vår fastighet är en så kallad 3D-fastighet, utan direkt markkontakt, samt byggd 2006 så finner styrelsen ingen anledning till oro över förhöjda radonvärden.

Söndagen den 8 december bjöd styrelsen in föreningens medlemmar till den årliga adventsglöggen på loftgången. Efter en oroande regnig förmiddag så klarnade vädret upp precis i tid tills grillarna tändes, korvarna grillades och glöggen ångade. Ett trevligt eftermiddagsmingel i adventsbelysningens sken.

Föreningens ekonomi är god. Före avskrivningar är resultatet 2019 ca +243 tkr (fg år ca +235 tkr). Likviditeten inför 2020 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 500 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:

1 rok	2 rok	3 rok	4 - 5 rok	>5 rok
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

Fortsatt uppföljning och åtgärder kopplade till den Obligatoriska Ventilationskontrollen har genomförts.

Belysningen i trapphuset har bytts till LED med rörelse- och ljussensorer, i syfte att minska elförbrukningen och behovet av att byta ut trasiga lampor.

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. Den årliga avsättningen till underhållsplanen beräknas täcka det kommande planerade underhållet.

Under 2020 planeras renovering och målning av de stora odlingslådorna på loftgången nedanför höghuset samt ommålning av grind och räcken vid brandtrappan, vilket inte blev av under 2019 p g a att lämpliga entreprenörer inte identifierades förrän för sent på året för att påbörja den typen av projekt.

Projektet med att förbättra och förenkla hanteringen av säkerheten vid inpassering i föreningens entréer, kvarstår och styrelsen fortsätter att se över olika alternativ och kostnader för detta.

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.

Jenny Leijonhufvud	Ordinarie ledamot, Ordförande
Leif Åström	Ordinarie ledamot
Annelie Forsberg	Ordinarie ledamot

Kari Alho	Styrelsesuppleant
Adnan Mulisic	Styrelsesuppleant
Lena Törnblom	Styrelsesuppleant

Revisorer

Cecilia Kogg	Revisor
Per Engzell	Auktoriserad revisor, Engzells Revisionsbyrå AB
Lars Börjesson	Revisorssuppleant

Valberedning

Daniel Löf	Valberedning
Jan Nordberg	Valberedning

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 8 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. Några ytterligare förändringar är inte planerade.

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. 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. Föreningens lån har sedan stämman 2007 minskats med 9.800.000 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.

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Årets resultat (tkr)	-321	-330	-517	-276
Resultat efter fondförändringar (tkr)	-430	-439	-410	-171
Balansomslutning (tkr)	71 404	72 289	72 611	73 280
Kassalikviditet (%)	86	165	103	138
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	582	582	582	582
Totala intäkter kr/kvm byggnadsyta	652	668	654	652
Rörelsekostnader (exkl avskr) kr/kvm byggnadsyta	398	418	484	340
Avskrivningar kr/kvm byggnadsyta	276	276	276	276
Ränta kr/kvm byggnadsyta	136	135	146	171
Banklån kr/kvm bostadsrättsyta	7 667	7 922	7 922	7 995
Belåningsgrad % (skuld/taxeringsvärde)	28	34	34	35
Avsättning underhållsfond kr/kvm byggnadsyta	51	51	51	51
Underhållsfond kr/kvm byggnadsyta	509	455	403	351
Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta	149	160	173	141
Totala underhållsreserver i tkr	2 255	2 012	1 789	1 728

(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 2019.

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)	2019	2018	2017	2016
Föreningens intäkter	1 332	1 366	1 337	1 332
Resultat efter finansiella poster	-321	-330	-517	-276
Soliditet (%)	78	77	77	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	931	-1 836	-330	55 796
Disposition av föregående års resultat:			109	-440	330	0
Årets resultat					-321	-321
Belopp vid årets utgång	49 438	7 594	1 040	-2 276	-321	55 475

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 275 979
årets förlust	-320 946
	-2 596 925

behandlas så att	
Avsättning till Yttre fond	111 605
i ny räkning överföres	-2 708 530
	-2 596 925

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.

R

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror		1 332 431	1 365 816
Summa intäkter	1	1 332 431	1 365 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3, 4, 5	-741 661	-797 604
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-58 301	-55 861
Styrelsearvodeskostnader	7	-12 053	-833
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-565 168	-565 168
Summa rörelsekostnader		-1 377 183	-1 419 466
Rörelseresultat		-44 752	-53 650
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 832	0
Räntekostnader	8	-279 026	-276 450
Summa finansiella poster		-276 194	-276 450
Resultat efter finansiella poster		-320 946	-330 100
Årets resultat	9, 10	-320 946	-330 100

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

71 187 858

71 753 026

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

12

151 407

466 751

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

60 746

65 174

Summa kortfristiga fordringar

212 153

531 925

Kassa och bank

Kassa och bank

3 500

3 574

Summa omsättningstillgångar

215 653

535 499

SUMMA TILLGÅNGAR

71 403 511

72 288 525

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		1 040 562	931 145
Summa bundet eget kapital		58 072 366	57 962 949
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 275 979	-1 836 462
Årets resultat		-320 946	-330 100
Summa fritt eget kapital		-2 596 925	-2 166 562
Summa eget kapital		55 475 441	55 796 387
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14		
	15	15 680 000	16 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	20 000	0
Leverantörsskulder		57 754	104 495
Skatteskulder		13 728	26 410
Övriga skulder		0	3 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	156 588	158 163
Summa kortfristiga skulder		248 070	292 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 403 511	72 288 525

13

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

	2019	2018
Årsavgifter	1 189 596	1 189 596
Hyror parkering/garage	142 394	176 297
Övriga intäkter	-24	-77
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av adm kostnad)	465	0
	1 332 431	1 365 816

Not 2 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Städning, entreprenad	24 556	25 399
Hiss	18 121	16 972
Serviceavtal	4 750	6 994
Förbrukningsmaterial	5 553	0
OVK	0	17 500
	52 980	66 865

OK

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation VVS	2 806	0
Reparation lås	14 391	1 482
Reparation ventilation	0	15 735
Vattenskada	2 375	0
Skadegörelse	200	0
	19 772	17 217

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll byggnad	0	38 645
Periodiskt underhåll ventilation	0	85 081
Periodiskt underhåll elinstallationer	60 625	0
	60 625	123 726

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	44 720	45 452
Uppvärmning	209 638	204 005
Vattenkostnader	47 235	47 650
Sophämtning, sopsug, grovsopor	62 076	55 050
Försäkring	25 897	24 324
Garagekostnader	160 936	156 800
Kommunikation (TV, Tele, IT)	31 619	31 112
Fastighetsskatt	26 163	25 403
	608 284	589 796

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	35 116	33 646
Revisionsarvoden (extern revisor)	14 375	14 125
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	465	0
Kontorskostnader	5 128	4 792
Möteskostnader styrelse och stämma	1 000	2 016
Övriga förvaltningskostnader	2 217	1 282
	58 301	55 861

A

Not 7 Styrelsearvodeskostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	9 100	10 000
Övriga arvoden	900	900
Sociala avgifter	3 100	3 733
Justering gamla reserveringar arvoden	0	-10 500
Justering gamla reserveringar sociala avgifter	-1 047	-3 300
	12 053	833

Not 8 Räntekostnader

	2019	2018
Låneräntor	279 026	276 450
	279 026	276 450

Not 9 Årets resultat

På grund av förändrade redovisningsregler 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

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet 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.

	2019	2018
Årets resultat	-320 946	-330 100
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	565 168	565 168
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll	60 625	123 726
UNDERHÅLLSÖVERSKOTT	304 847	358 794

Byggnadsytan är 2 045 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 149 kr/kvm (160 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.

19

CK

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 000 000	75 000 000
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000 000	75 000 000
Ingående avskrivningar	-3 246 974	-2 681 806
Årets avskrivningar	-565 168	-565 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 812 142	-3 246 974
Utgående redovisat värde	71 187 858	71 753 026
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	16 200 000
	56 400 000	47 200 000
Bokfört värde byggnader	64 287 858	64 853 026
Bokfört värde mark	6 900 000	6 900 000
	71 187 858	71 753 026

Not 12 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel på skattekonto	21 390	7 084
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	130 017	459 667
	151 407	466 751

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Hyra parkering	40 640	40 234
Försäkring	6 605	6 081
Kabel tv	5 896	5 754
Bredband	6 750	7 500
Telia	855	855
Ktc Control	0	4 750
	60 746	65 174

B

UK

Not 14 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	15 600 000	16 200 000
	15 600 000	16 200 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SHB 63147	1,23	2020-03-04	1 700 000	2 200 000
SHB 824114	1,99	2020-03-01	5 000 000	5 000 000
SHB 10062	1,65	2022-03-30	9 000 000	9 000 000
			15 700 000	16 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld			20 000	0

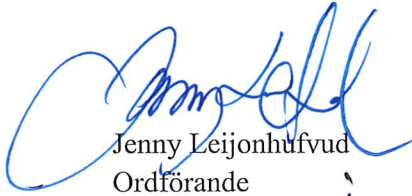
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	9 802	10 420
Styrelsearvode	10 000	21 800
Soc avg på styrelsearvode	3 100	6 035
Revision	21 500	21 500
Företallda avgifter	112 186	98 408
	156 588	158 163


Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	25 562 000	25 562 000
	25 562 000	25 562 000

Sundbyberg 2020-03-02



Jenny Leijonhufvud
Ordförande




Annelie Forsberg




Leif Aström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-25



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Cecilia Kogg
Revisor