

Årsredovisning för

Brf Apotekaren

769618-6977

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Apotekaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Föreningen har sitt säte i Österåkers kommun.

Verksamheten

Brf Apotekaren i Åkersberga bildades under 2008 med syfte att förvärva fastigheten från dåvarande ägaren Armada Fastighets AB. 1 juni 2009 förvärvade föreningen fastigheten fastighetsbetäckning Berga 11:64 med 18 lägenheter.

Vid tillträdet 2009 förblev 4 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Vid utgången av 2019 finns 16 bostadsrätter samt 2 hyresrätter.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 9 april 2019 haft följande sammansättning:

Harald Lindström	Ledamot, Ordförande
Benny Palander	Ledamot, Sekreterare
Sophie Liljeblad	Ledamot, Kassör
Robert Tysk	Suppleant
Niklas Österberg	Suppleant

Revisor

Mattias Segerros	Segerros Revisionsbyrå AB
------------------	---------------------------

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 10 (10) protokollförda styrelsemöten.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 19 (20) medlemmar. Under året har 1 (2) överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under året

2019 har följt i samma fotspår som de senaste fyra åren med fokus på att generera överskott inför kommande större renoveringar. Närmast på tur står en balkongrenovering med en kostnad på totalt drygt en miljon. Föreningen behöver ca 200' kr till i underhållsfonden för att klara detta vilket innebär ytterligare 1-2 år till av sparsamhet - beroende på ränteläge och oväntade reparationsinsatser...

På tal om reparationsinsatser... Vi drabbades under våren av rörbrott på en avloppsstam i port 4. Flera översvämningar i förrådskorridoren vid VVC-centralen fick oss att tro att våra avloppsstammar var igensatta och behövde spolas; åtminstone ett år tidigare än planerat. Efter spolningen blev det dock snabbt översvämning igen. Filmning av den aktuella stammen kunde då konstatera två rörbrott i rör ingjutna i källarens betonggolvet. Detta är rör som inte byttes ut vid stamrenoveringen 1993 och är originalrör från byggåret 1953. En akut och kostsam reparationsinsats krävdes mitt i semestertid för 70' kr. Ca 100' kr totalt inklusive akututryckning, sanering och spolning.

Samtliga lån har fortsatt legat kvar med 3-månaders bindningstid och under året har föreningen betalat av 200' kr på vårt lån med högst ränta.

Vi har fortsatt att sköta trädgård, fastighet och renovera inom föreningen så långt det har varit möjligt och där tillräckligt kunnande finns.

Årsavgiften höjdes som brukligt numera med 2% för att skapa utrymme för kommande fastighetsunderhåll samt för att öka beredskapen för ett högre ränteläge. Och under december kom även en lite oväntad räntehöjning.

De överskott som genereras tillförs till övervägande delar underhållsfonden.

Renovering, underhåll & besiktning

Samtliga källarförråd har fått en enhetlig numrering som skall förenkla avstämning och fördelning. Kostnad: 1 300 kr.

Spolning avlopp. Utfört 3-4 juni av NHS via Svefab. Kostnad: 16 000kr.

Städdagar

En städdag genomfördes söndag 12 maj. Höstens städdag ställdes in; delvis som ett test då vi ville se om att låta lön ligga kvar under vintern gjorde någon skillnad, men även som ett resultat av att närvaron under höststädningen brukar vara låg.

Avtal

Swedbank	Lån
Svefab AB	Jouravtal fastighet
Eon AB	Fjärrvärme & elnät
Bolander & Co	Fastighetsförsäkring
Åkersberga Latbilcentral AB	Snöröjning & sandning
Roslagsvatten	Vatten, avlopp & hushållssopor
Armada	Värme & varmvatten
Norrorts Boservice AB	Kameral och ekonomisk förvaltning
Seggerros Revisionsbyrå	Revisor för granskning av årsbokslut.
Österåker Lås/Larm	Nycklar/lås

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	785 729	785 729	775 138	763 402
Resultat efter finansiella poster (tkr)	40 895	154 665	218 361	163 091
Soliditet (%)	56,8	55,9	53,8	53,0

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 568 199	871 520	776 323	-745 294	154 665
Disposition av föregående års resultat			200 000	-45 335	-154 665
Årets resultat					40 895
Vid årets slut	6 568 199	871 520	976 323	-790 629	40 895

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-790 629
Årets resultat	40 895
	-749 734
Disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond	200 000
Överföres i ny räkning	-949 734
	-749 734

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	814 477	785 729
Summa intäkter		814 477	785 729
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-507 977	-390 545
Övriga externa kostnader	3	-54 006	-42 494
Personalkostnader	4	-45 997	-41 397
Avskrivningar	5	-96 064	-96 064
Summa rörelsekostnader		-704 044	-570 500
Rörelseresultat		110 433	215 229
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 667	4 949
Räntekostnader		-74 205	-65 513
Resultat från finansiella poster		-69 538	-60 564
Årets resultat		40 895	154 665

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	9 199 697	9 295 761
Mark		2 267 112	2 267 112
Summa anläggningstillgångar		11 466 809	11 562 873
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	10 554	18 824
Summa kortfristiga fordringar		10 554	18 824
Kassa och bank		2 004 012	2 052 254
Summa omsättningstillgångar		2 014 566	2 071 078
SUMMA TILLGÅNGAR		13 481 375	13 633 951

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		7 439 719	7 439 719
Fond för yttre underhåll		976 323	776 323
Summa eget kapital		8 416 042	8 216 042
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst/ans förlust		-790 629	-745 294
Årets resultat		40 895	154 665
Summa fritt eget kapital		-749 734	-590 629
Summa eget kapital		7 666 308	7 625 413
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	5 600 000	5 800 000
Summa långfristiga skulder		5 600 000	5 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 334	60 597
Skatteskulder		48 852	47 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	162 881	100 205
Summa kortfristiga skulder		215 067	208 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 481 375	13 633 951

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2). Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Avskrivningar enligt plan baserar på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Byggnader

Byggnaden skrivs av enligt plan med 1 % av anskaffningsvärdet.

Not 1 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter	632 328	619 932
Hyror bostäder	131 628	127 788
Hyror garage	17 892	17 532
Hyror p-platser	25 009	20 171
Hyror förråd	7 200	0
Övriga intäkter	420	306
	814 477	785 729

Not 2 Driftskostnader

Löpande reparationer och underhåll	126 972	40 092
Snöröjning	15 750	0
Värme	168 732	168 678
Vatten	115 659	108 803
Sophämtning	28 540	26 850
Fastighetsförsäkring	26 837	21 456
Fastighetsskatt	24 786	24 066
Övriga kostnader fastighet	701	601
	507 977	390 546

Not 3 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode - extern	15 000	4 813
Medlems-/styrelsemöten	1 566	2 238
Förvaltningsarvode	27 051	25 200
Övrigt förvaltningsarvode	1 127	492
Administration	4 121	4 669
Föreningsavgifter	5 141	5 082
	54 006	42 494

Not 4 Personalkostnader

Styrelsearvode	35 000	31 500
Arbetsgivaravgifter	10 997	9 897
	45 997	41 397

Not 5 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 606 408	9 606 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	9 606 408	9 606 408
Ingående avskrivningar	-310 647	-214 583
Årets avskrivning	-96 064	-96 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-406 711	-310 647
Bokfört värde byggnad	9 199 697	9 295 761

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie	10 554	12 062
Ekonomisk förvaltning	0	6 762
	10 554	18 824

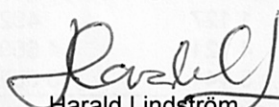
Not 7 Långfristiga skulder

Swedbank 2758194340	1,350 %	Rörlig	1 500 000	1 700 000
Swedbank 2758194332	0,802 %	Rörlig	2 100 000	2 100 000
Swedbank 2758194365	1,233 %	Rörlig	2 000 000	2 000 000
			5 600 000	5 800 000
Fastighetsinteckningar			6 200 000	6 200 000

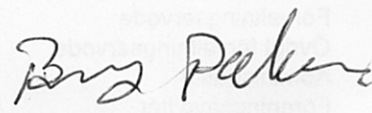
Not 8 Upplupna kostnader

Upplupna arvoden	27 000	27 000
Upplupna lagst sociala avg	8 483	8 483
Uppl. räntekostnader	5 079	3 392
Förutbetalda avgifter och hyror	61 195	55 877
Upplupna kostnader värme	46 788	0
Upplupna kostnader vatten	8 881	0
Övriga upplupna kostnader	5 455	5 453
	162 881	100 205

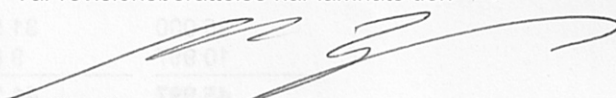
Åkersberga den 16 mars 2020


Harald Lindström
Ordförande


Sophie Liljeblad
Ledamot


Benny Palander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2020


Mattias Segerros
Segerros Revisionsbyrå AB
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Apotekaren
Org.nr 769618-6977

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Apotekaren för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 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.

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 misstag, 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Apotekaren för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Täby 2020-03-17



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor