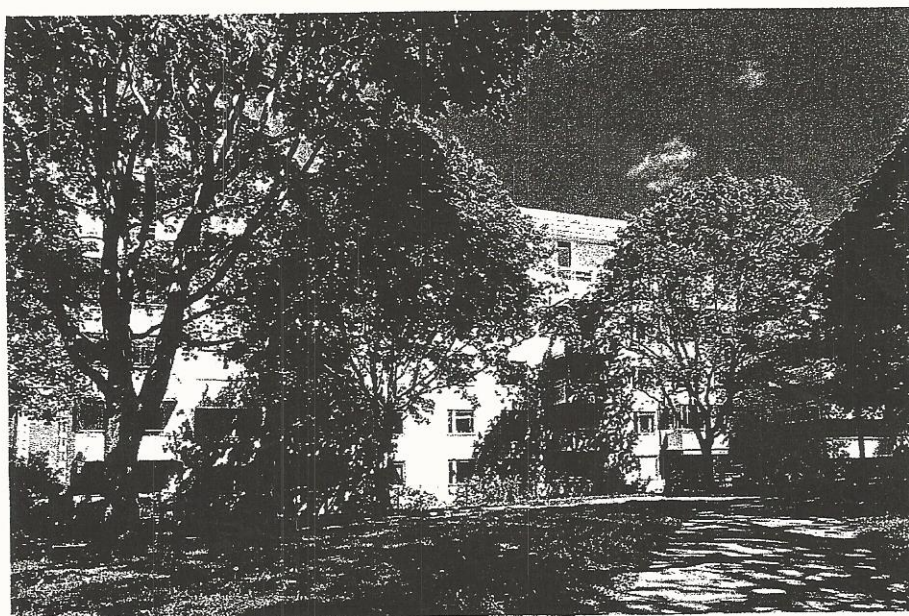


Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Apoteket 16

716416-4977

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Upplysningar till resultaträkning	11-12
Upplysningar till balansräkning	13-14
Underskrifter	15

✓

AK [Signature]

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apoteket 16, 716416-4977 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-24 och nuvarande stadgar registrerades 2008-05-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet (Apoteket 16 - Sundbyberg) förvärvades 1978. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 2009. Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 1 786 kvm, varav 1 786 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt och fördelningen är:

- 1 rok, 7st
- 2 rok, 17 st
- 3 rok, 3 st
- 4 rok, 3 st

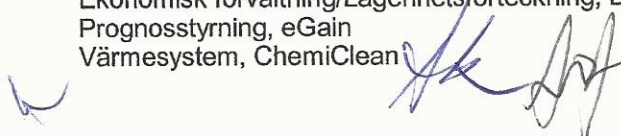
Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010-01-01 och sträcker sig fram till 2020-12-31. Underhållsplanen uppdaterades 2014-01-17. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Elsäkerhetsbesiktning, utfört 2011
VVS-säkerhetsbesiktning, utfört 2011
Nya balkonger, utfört 2008-2009
Tillbyggnad 7 lägenheter, utfört 2008-2009
Rörstamsbyte, utfört 2008-2009
Renovering av balkonger, utfört 2008-2009
Omputsning av fasad, utfört 2008-2009
Nyinstallation hiss, utfört 2008-2009
Nytt gårdsbjälklag, utfört 2008-2009
Omläggning av tak, utfört 2008-2009
Stamspolning, planeras till 2015-2017

Förvaltning

Internetleverantör (Bredband), ComHem
Teknisk förvaltning, Styrelsen/Jourmontör
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning, DKF AB
Prognosstyrning, eGain
Värmesystem, ChemiClean



Medlemmar

Medlemslägenheter: 30 st.

Medlemslokaler: 0 st.

Överlåtelse under året: 2 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 1 st.

Styrelsen

Anne-Lie Andersson, Ledamot

Karl Göran Karlsson, Ledamot

David Emanuel Karlsson, Ledamot

Linda Charlotta Sundberg, Ledamot

John Bengt Andreas Toresson, Suppleant

Yvonne Ingrid Oppstedt, Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

David Emanuel Karlsson, Anne-Lie Andersson, Yvonne Ingrid Oppstedt, Annika Maria Sudding Toresson

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson, Ordinarie Extern

Annika Maria Sudding Toresson, Ordinarie Intern

Valberedning

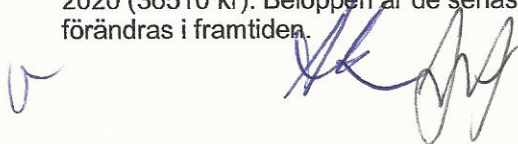
Hilkka Karlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-03-12

Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1217 kr per bostadslägenhet och år. Dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Olika regler gäller för olika värdeår. För Apoteket 16 gäller aviftsbefrielse fram till och med år 2014. För perioden 2015 till 2019 gäller halv avgift (totalt 18255 kr) samt full avgift från och med år 2020 (36510 kr). Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

DKF AB

Övertagandet och förvaltningen har fungerat mycket bra under 2014.

Status säkerhetsbesiktning

Har genomförts av sakkunniga opartiska besiktningsmän. Brister vid besiktningen skall åtgärdas för att förhindra framtida skador för personer, El, brand, vatten, avlopp, värme, ohyra, fukt, mögel samt onödig vatten och värmeförbrukning.

Under 2014 har installation av vattensäkra diskbänkskåp utförts i samtliga lägenheter. Utbyte av medlemmarna felaktiga/trasiga avstängningsventiler har även utförts.

Vårstädning

Det blev en lyckad vårstädning den 6 och 13 april med 17 arbetsglada medlemmar.

Vinter- och sommarskötseln

Stort tack till 6 damer och 13 ansvarstagande herrar.

Grind

Säkerhetsgrind till trappan ner till cykelrummet har monterats.

Motion Brandskyddskontroll

Antogs vid stämman 2014-03-12. Styrelsen utsåg Sundberg till SBA ansvarig och Stf. SBA ansvarig Toresson. för det systematiska brandskyddsarbetet.

Trasigt staket vid cykelstället

Mot vår granne Franstorpsvägen 4 har lagats.

Parkeringsrutin

Beslöts om ny parkeringsrutin per 2014-01-22.

Hemsida via Bostadsrätterna

Föreningens hemsida finns nu på brfapoteket16.bostadsratterna.se
Uppdateras löpande när det tillkommer nyheter.

Försäljning

Lägenhet såld för 67 100 kr/kvm.

Överlåtelse

Lägenhet nr 113 och 503

Slutgarantibesiktning om och tillbyggnad 2007-2008

Brister från medlemmar togs under slutbesiktningen den 2014-09-03.

Avskrivningar

Avskrivningarna är förändrade med anledning av bokföringsnämndens besked 2014.

Höststädning

Det blev en lyckad höststädning den 26 oktober och 2 november med 16 arbetsglada medlemmar och 3 barn.

Städavtal per 2015-01-01

Städavtal med nya företaget Andersson & Johansson AB. Pris 1600 kr per månad exklusive moms.



Månadsavgifter 2015

Styrelsen beslöt om oförändrade avgifter 2015.

Sundbybergs Stads Miljö Stipendium 2014

Sundbybergs Stads Miljö Stipendium tilldelades 141215 Apoteket 16 och 25000kr !
Motivering att Brf Apoteket 16 arbetar med energieffektivisering samt att föreningen bidrager med kompetensutveckling och erfarenhetssutbyte om energieffektivisering i fastigheter för bostadsrättsföreningar. Insatsen är mycket angelägen ur ett klimatperspektiv. Att informera och engagera medborgare och näringslivet i arbetet för att göra Sundbyberg till ett föredöme inom miljöfrågor samt att uppmuntra enskilda fastighetsägare att energieffektivisera ligger väl i linje med stadens prioriterade mål.

Apotekets 16 instruktioner/rutiner

- 1.1 Gräsklippning och bevattningsinstruktion
- 1.2 Gräsklippare skötselinstruktion
- 1.3 Gröna arbetsfördelningsschema
- 1.4 Kontakt listan gröna arbetslivet
- 1.5 Bevattningsritning
- 2.1 Snöröjning och halkbekämpningsinstruktion
- 2.2 Snöslunga skötselinstruktion
- 2.3 Snö och halkarbetslivet arbetsfördelningsschema
- 2.4 Kontaktlista vita arbetslivet
- 3.1 Tvättstugans instruktion
- 4.1 Bastuns instruktion
- 5.1 Bodegans trivselreglar
- 6.1 Städ instruktion
- 7.1 Redskapsrummet Instruktion
- 8.1 Cykelrum och cykelparkering instruktion
- 9.1 Pergolans trivselregler
- 10.1-4 Bokningslistor Tvättstugan, bastu, bodega, pergola
- 11.1 Grillningsrutin Ny antagen 2011-06-09
- Att tillåta SIS- godkända gasolgrillar och el-grillar för utomhusbruk på samtliga balkonger
- Att tillåta SIS-godkända gasolgrillar och el-grillar för utomhusbruk i föreningen sker under förutsättning att boende som använder gasolgrill och el-grill visar stor hänsyn och iakttagar stor försiktighet så att grannar inte störs av grill oset.
- Att tillåta grillning i pergolans grill, ej på framsidans altan.
- Att ej tillåta engångsgrillar eller kolgrillning på balkongerna.
- 12.1 Parkeringsrutin antagen 2011-09-28, uppdaterad 14-01-22.
- 13.1 Status-säkerhetsbesiktning för framtida underhållsåtgärder antagen av stämman 2012-04-23
- 14.1 Strategi för renovering av Avlopp-Kallvatten-Varmvatten-Värmesystem antagen av stämman 2012-04-23
- 15.1 Systematiskt förebyggande brandskydd och säkerhetsarbete antagen av stämman 2014-03-12
- 16.1 Trivsel i vårt hus antagen av stämman 2014-03-12



Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 200 373	1 200 492	1 096 307	1 064 252
Resultat efter finansiella poster	142 704	145 992	77 294	3 197
Soliditet, %	74	75	73	73
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	645	645	586	586
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 712	3 712	4 048	4 088
Elkostnad/kvm totalyta	25	25	24	29
Värmekostnad/kvm totalyta	96	95	98	97
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	24	29	34
Kapitalkostnad/kvm totalyta	118	120	132	119

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	87 553
årets resultat	142 704
Totalt	230 257
disponeras för	
Avsättning till yttre underhållsfond	8 040
balanseras i ny räkning	222 217
Summa	230 257

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 200 373	1 200 492
Övriga rörelseintäkter		28 100	3 590
Summa rörelseintäkter		1 228 473	1 204 082
Rörelsekostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader	2	-527 328	-517 372
Övriga externa kostnader	3	-79 760	-82 948
Personalkostnader	4	-52 177	-52 230
Avskrivningar	5	-220 050	-192 659
Summa rörelsekostnader		-879 315	-845 209
Rörelseresultat		349 158	358 873
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 731	2 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 185	-215 060
Summa finansiella poster		-206 454	-212 881
Resultat efter finansiella poster		142 704	145 992
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		142 704	145 992
Skatter			
Årets resultat		142 704	145 992

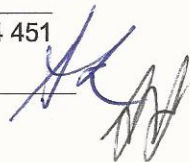
u

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	26 544 450	26 676 986
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 653	1 667
Summa materiella anläggningstillgångar		26 546 103	26 678 653
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		26 548 903	26 681 453
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		263 146	110
Övriga fordringar		-	3 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 905	27 795
Summa kortfristiga fordringar		287 051	31 302
Kassa och bank			
Kassa och bank		585 183	211 696
Summa kassa och bank		585 183	211 696
Summa omsättningstillgångar		872 234	242 998
SUMMA TILLGÅNGAR		27 421 137	26 924 451

v



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll		20 098 956	20 090 916
Summa bundet eget kapital		20 098 956	20 090 916
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		87 553	-50 399
Årets resultat		142 704	145 992
Summa fritt eget kapital		230 257	95 593
Summa eget kapital		20 329 213	20 186 509
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 630 000	6 630 000
Summa långfristiga skulder		6 630 000	6 630 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		118 942	22 217
Övriga skulder		-	2 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	342 982	83 425
Summa kortfristiga skulder		461 924	107 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 421 137	26 924 451

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 464 000	7 464 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	7 464 000	7 464 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

6

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	142 704	145 992
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	220 026	192 749
	<u>362 730</u>	<u>338 741</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	362 730	338 741
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-255 749	-7 595
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	354 006	-118 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten	460 987	212 149
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-87 500	-22 653
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87 500	-22 653
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-600 000
Årets kassaflöde	373 487	-410 504
Likvida medel vid årets början	211 696	622 200
Likvida medel vid årets slut	585 183	211 696

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos DKF AB in i de likvida medlen.



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Då tidigare principer inte längre gäller är avskrivningarna från och med 2014 ändrade till att följa regelverket K2. Den nya avskrivningstiden räknas från 2014.

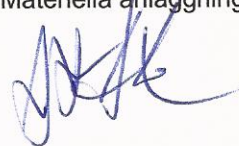
Följande avskrivningstid tillämpas:

Anläggningstillgångar

År

Materiella anläggningstillgångar:

120

65 

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

Arsavgifter och hyror

	2014	2013
Ärsavgifter	1 151 173	1 151 142
Hysesintäkter	49 200	49 350
	1 200 373	1 200 492

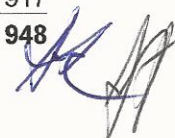
Not 2 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	19 578	-
Snöröjning/sandning	3 731	-
Städkostnader	23 535	27 005
Bevakning	5 265	2 443
Underhåll fastigheter	41 899	80 794
Underhåll tvättstuga	3 144	-
Trädgårdskostnader	57 265	28 601
Övriga driftskostnader	7 814	14 701
El fastighet	44 265	45 169
Uppvärmning	172 053	170 197
Vatten	44 623	43 484
Sophämtning	40 416	40 375
Fastighetsförsäkring	32 654	34 179
Kabel-TV	31 086	30 424
	527 328	517 372

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Lokalhyra	500	-
Förbrukningsinventarier	5 025	998
Förbrukningsmaterial	1 564	6 805
Representation	180	-
Revisionsarvode, extern revisor	14 810	14 390
Ekonomisk förvaltning	44 128	53 838
Övriga förvaltningskostnader	2 133	-
Övriga främmande tjänster	2 100	-
Medlemsavgifter	9 320	6 917
	79 760	82 948

u



Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2014	2013
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt	-	-

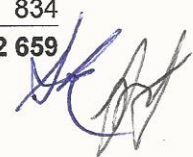
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014	2013
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	12 177	12 230
Totalt	52 177	52 230

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2014	2013
Byggnader	220 036	191 825
Inventarier, verktyg och installationer	14	834
Summa	220 050	192 659

b



Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 135 405	29 112 842
-Nyanskaffningar	87 500	22 563
	29 222 905	29 135 405
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 458 419	-2 266 177
-Årets avskrivning enligt plan	-220 036	-192 242
	-2 678 455	-2 458 419
Redovisat värde vid årets slut	26 544 450	26 676 986
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	360 000	360 000
Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	14 200 000
	41 200 000	41 200 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	63 188	63 188
-Nyanskaffningar	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-
	63 188	63 188
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-61 521	-61 104
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-14	-417
	-61 535	-61 521
Redovisat värde vid årets slut	1 653	1 667

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	10 564	11 524
Kabel-TV	7 866	7 772
eGain	-	1 459
ChemiClean	-	1 562
Bevakning	5 475	5 265
Upplupen intäkt	-	213
	23 905	27 795

Not 9 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 902 479	16 051 146	137 291	-50 399	145 992
Disposition av fg års resultat	-	-	8 040	137 952	-145 992
Årets resultat					142 704
Vid årets slut	3 902 479	16 051 146	145 331	87 553	142 704

ns 

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2014-12-31	2013-12-31
SEB 34925976	3,23	2015-06-28	2 450 000	2 450 000
SEB 34925941	3,31	2016-06-28	2 450 000	2 450 000
SEB 31801818	2,81	2017-12-28	730 000	730 000
SEB 31801400	2,81	2017-12-28	1 000 000	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 630 000	6 630 000

Varav kortfristig del	-	-
Varav Långfristig del	6 630 000	6 630 000
Summa	6 630 000	6 630 000

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Amortering	2 450 000	4 180 000	-	6 630 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

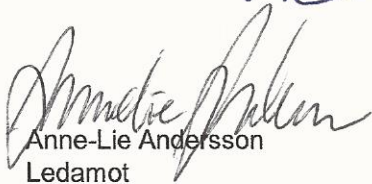
	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	1 716	1 740
Årsavgifter och hyror	302 457	40 213
Städkostnader	-	1 920
El	-	4 400
Värme	24 109	20 363
Sophämtning	-	124
Extern revisor	14 700	14 665
	342 982	83 425

u



Underskrifter

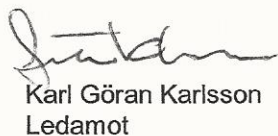
Sundbyberg den 9/2 2015



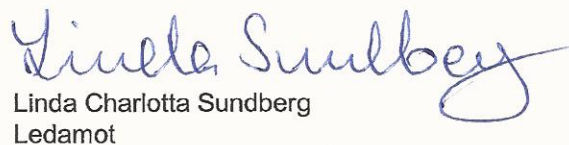
Anne-Lie Andersson
Ledamot



David Emanuel Karlsson
Ledamot

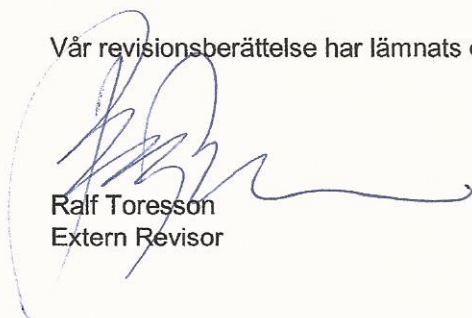


Karl Göran Karlsson
Ledamot



Linda Charlotta Sundberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/2 2015



Ralf Toresson
Extern Revisor



Annika Maria Sudding Toresson
Intern Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Apoteket 16, org.nr 716416-4977.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Apoteket 16 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Apoteket 16 ställning per den 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Apoteket 16 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

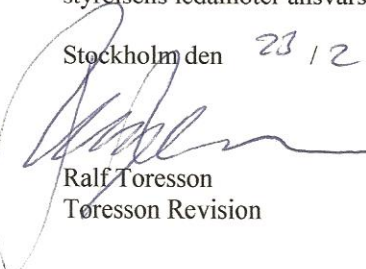
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

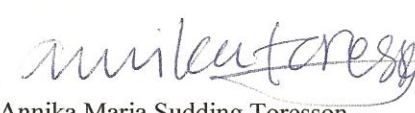
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23/2 2015


Ralf Toresson
Toresson Revision


Annika Maria Sudding Toresson
Intern revisor

Ordlista

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse och skrivs av styrelsen. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som visar verksamheten i siffror. Förvaltningsberättelsen eller verksamhetsberättelsen beskriver vad som i huvudsak skett vad gäller föreningens fastighetsunderhåll, ekonomi, medlemsaktiviteter, vilka som haft uppdrag i föreningen, etc.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvaras av utbetalningar under året, t.ex. värdeminskning på inventarier och avsättningar i fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet förlust i annat fall blir resultatet vinst, som ska användas enligt föreningsstämman beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel eller balanseras, d.v.s. överföras till det följande året.

Balansräkning

Balansräkningen visar dels de materiella tillgångar som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier och dylikt samt föreningens likvida medel (kontanter). Balansräkningens andra sida visar föreningens lån och skulder samt det egna kapitalet som fanns vid verksamhetsårets utgång. Till skulderna räknas fond för yttre underhåll. Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen samt å andra sidan summan av lånat kapital och eget kapital. Resultatet utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ej anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas i rena pengar inom ett år.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

Likvida medel

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas i pengar.



Likviditet

Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, tomträttsavgäld etc.). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredställande.

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för lån.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande samt avgälder.

Fond för underhåll

För att utjämna kostnaderna för underhållet (t.ex. målning av fönster, byten av hissar) av våra fastigheter, avsätts medel till en särskild fond. Avsättningens storlek bestäms med ledning av en underhållsplan.

Bostadsrättsinnehavaren betalar: Insats

Vid den ursprungliga upplåtelsen betalar bostadsrättsinnehavaren en insats till föreningen. Summan av alla insatser, tillsammans med vad föreningen lånar direkt, skall räcka till att förvärva fastigheten samt de övriga kostnader som skall betalas i samband med köpet.

Upplåtelseavgift

När det förflutit en månad, efter det att föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten som bostadsrätt, har föreningen rätt att ta ut en extra avgift som högst får uppgå till den i räntelagen angivna räntan på insatsen. När sex månader förflutit gäller fri prissättning. Skillnaden mellan insatsen och det erhållna priset rubriceras som upplåtelseavgift.

Årsavgift

För att finansiera föreningens löpande kostnader för underhåll och räntor betalar bostadsrättsinnehavarna en avgift som benämns som årsavgift. Betalningen sker, så gott som undantagslöst, månatligen och i förskott.

