

Årsredovisning för

# **Brf Apotekaren**

769618-6977

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Apotekaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 fastighetsbeteckning Berga 11:64 med 18 lägenheter.

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

I årsavgiften ingår värme, vatten samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 28 mars 2023 haft följande sammansättning:

Harald Lindström	Ledamot, Ordförande
Tim Sundqvist	Ledamot
Sophie Liljebblad	Ledamot
Benny Palander	Suppleant

### Revisor

Mattias Segerros                      Segerros Revisionsbyrå AB

### Styrelsemöten

Styrelsen har haft 11 (10) protokollförda styrelsemöten.

### Föreningsfrågor

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

### Väsentliga händelser under året

#### Dränering

Ett nytt och stort arbete som startades och avslutades inom givna tidsramar sep-nov; en ny och positiv upplevelse. Hela fastigheten har fått nya och korrekta dräneringsmassor samt även tillhörande dränerings- samt dagvattenrör. Mindre positivt var att de initiala kostnadsuppskattningarna som finns tillgängliga ute på nätet inte alls stämmer. Givna offerter har också så många förbehåll att det inte riktigt går att beräkna ett faktiskt pris över hela projektet. Tillkommande kostnader (så kallade "äta-kostnader") uppstod löpande i samband med att de gamla dräneringsmassorna grävdes upp; lera, sprängsten, sprängmattor med mera och att man emellanåt blev tvungen att gräva för hand. En del av bottenplattan mot Bergavägen som konstigt nog saknades fick också förstärkas med ett extra betongtillskott. Kostnader för att deponera de gamla fyllnadsmassorna var också märkbara. Kraven på vad man kan fylla upp med runt fastigheten var helt klart annorlunda på 50-talet. Slutkostnaden hamnade på 1,2 milj mot beräknade 7-800 000 kr.

#### Fasadventiler källare

Ett projekt som startades upp redan under 2021. 4-5 st ventiler återstår att byta på baksidan, vilka varit oåtkomliga bakom uteplatsbyggen, och sker under 2024 i samband med återställning efter dräneringsprojektet Detta projekt utförs i föreningens egen regi.

#### Årsavgift

Höjdes även denna gång med 5% för att ta höjd för inflation och räntehöjningar vilket dränerat föreningens kassa rejält under året.

## Renovering och underhåll

### Dränering

Omdränering av fastigheten. Upphandling av projektledare under vår och entreprenör under juni.  
Projektledare: Frakka AB. Entreprenör: McGf AB Kostnad: ca 1,2 milj kr inkl. moms

### Fasadventiler

Byte av gamla ventiler i källarnivå startades upp under 2021. Nu har samtliga ventiler på framsidan bytts ut och det återstår 4-5 st på baksidan som skall bytas i samband med återställningsarbetet efter dränering.

Kostnad under 2023: ca 1 000 kr inkl. moms

### Städdagar

En städdag genomfördes söndag 7 maj.

### Avtal

Handelsbanken	Lån
Eon AB	Fjärrvärme & elnät
Bolander & Co	Fastighetsförsäkring
Roslagsvatten	Vatten, avlopp & hushållssopor
Armada	Värme & varmvatten
Norrorts Boservice AB	Kameral och ekonomisk förvaltning
Segeros Revisionsbyrå	Revisor för granskning av årsbokslut.
Österåker Lås/Larm	Nycklar/lås

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (kr)	935 091	892 146	869 976	836 414
Resultat efter finansiella poster (kr)	-1 082 406	201 224	-1 089 402	174 408
Soliditet (%)	49,6	54,3	53,1	57,4
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	573	546	530	503
Hysesintäkt/kvm hyresrätt (kr)	1 243	1 184	1 160	1 138
Lån/kvm totalyta (kr)	4 003	4 003	4 003	4 003
Lån/kvm bostadrättsyta (kr)	4 372	4 372	4 372	4 372
Sparande per kvm bostadsyta (kr)	156	238	183	193
Räntekänslighet	8	8	8	9
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	78,4	78,3	78	77,1
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	242	175	191	206
Genomsnittlig låneränta (%)	2,4	1,1	0,8	1,4

### Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror på föreningens dräneringsprojekt som nu är avslutat.

### Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

### Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 568 199	871 520	1 524 731	-2 213 136	201 224
Disposition av föregående års resultat			174 000	27 224	-201 224
Årets resultat					-1 082 406
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 568 199</b>	<b>871 520</b>	<b>1 698 731</b>	<b>-2 185 912</b>	<b>-1 082 406</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-2 185 912
Årets resultat	-1 082 406
	<b>-3 268 318</b>

Disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond	174 000
Överföres i ny räkning	-3 442 318
	<b>-3 268 318</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

### Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	935 091	892 146
Övriga intäkter		4 694	57 373
<b>Summa intäkter</b>		<b>939 785</b>	<b>949 519</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 707 057	-503 427
Övriga externa kostnader	3	-61 050	-49 625
Personalkostnader	4	-43 697	-42 381
Avskrivningar	5	-96 064	-96 064
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 907 868</b>	<b>-691 497</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-968 083</b>	<b>258 022</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		21 812	5 889
Räntekostnader		-136 135	-62 688
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-114 323</b>	<b>-56 799</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 082 406</b>	<b>201 224</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	5	8 815 441	8 911 505
Mark		2 267 112	2 267 112
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 082 553</b>	<b>11 178 617</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	71 915	27 473
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>71 915</b>	<b>27 473</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>669 864</b>	<b>1 594 973</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>741 779</b>	<b>1 622 446</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 824 332</b>	<b>12 801 063</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		7 439 719	7 439 719
Fond för yttre underhåll		1 698 731	1 524 731
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 138 450</b>	<b>8 964 450</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst/ans förlust		-2 185 912	-2 213 136
Årets resultat		-1 082 406	201 224
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 268 318</b>	<b>-2 011 912</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 870 132</b>	<b>6 952 538</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	2 100 000	2 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 100 000</b>	<b>2 100 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	7	3 500 000	3 500 000
Leverantörsskulder		125 556	64 716
Skatteskulder		55 944	53 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	172 700	130 205
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 854 200</b>	<b>3 748 525</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 824 332</b>	<b>12 801 063</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-968 084	258 022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	96 064	96 064
Erhållen ränta	21 812	5 889
Betald ränta	-136 134	-62 688
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-986 342</b>	<b>297 287</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-44 442	-1 333
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	105 675	-121 033
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-925 109</b>	<b>174 921</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-925 109</b>	<b>174 921</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 594 973</b>	<b>1 420 052</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>669 864</b>	<b>1 594 973</b>

## 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

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	704 554	671 004
Hyror bostäder	146 658	139 675
Hyror garage	19 929	18 980
Hyror p-platser	25 105	24 958
Hyror förråd	9 600	9 600
Bredband	28 836	27 864
Övriga intäkter	409	65
	<b>935 091</b>	<b>892 146</b>

### Not 2 Driftskostnader

Löpande reparationer och underhåll	50 625	97 592
Underhåll enligt plan	1 204 379	36 219
Värme	175 866	161 695
Vatten	162 054	82 504
Bredband	28 836	27 864
Sophämtning	27 884	43 233
Fastighetsförsäkring	28 012	28 058
Fastighetsskatt	28 602	26 262
Övriga kostnader fastighet	799	-
	<b>1 707 057</b>	<b>503 427</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode - extern	15 000	12 500
Förvaltningsarvode	34 456	28 647
Administration	5 865	3 316
Föreningsavgifter	5 730	5 162
	<b>61 051</b>	<b>49 625</b>



#### Not 4 Personalkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	33 250	32 664
Arbetsgivaravgifter	10 447	9 717
	<b>43 697</b>	<b>42 381</b>

#### Not 5 Byggnader

##### Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	9 606 408	9 606 408
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>9 606 408</b>	<b>9 606 408</b>
Ingående avskrivningar	-694 903	-598 839
Årets avskrivning	-96 064	-96 064
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-790 967</b>	<b>-694 903</b>
<b>Bokfört värde byggnad</b>	<b>8 815 441</b>	<b>8 911 505</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie	11 862	11 405
Handelsbanken	44 700	-
Ekonomisk förvaltning	8 364	9 102
Övriga förutbetalda kostnader	6 989	6 966
	<b>71 915</b>	<b>27 473</b>

#### Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
Handelsbanken	4,80 %	2024-01-02	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	1,11 %	2026-09-30	2 100 000	2 100 000
Handelsbanken	4,95 %	2024-01-02	2 000 000	2 000 000
			<b>5 600 000</b>	<b>5 600 000</b>
Avgår kortfristig skuld*			-3 500 000	-3 500 000
			<b>2 100 000</b>	<b>2 100 000</b>
<i>*Lån som förfaller 2024 klassas som kort skuld</i>				
Fastighetsinteckningar			6 200 000	6 200 000

## Not 8 Upplupna kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	27 000	27 000
Upplupna lagst sociala avg	8 483	8 483
Uppl. räntekostnader	42 200	-
Förutbetalda avgifter och hyror	74 927	72 907
Upplupna kostnader värme	2 665	4 315
Övriga upplupna kostnader	17 425	17 500
	<b>172 700</b>	<b>130 205</b>

Åkersberga dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Harald Lindström  
Ordförande

Tim Sundqvist  
Ledamot

Sophie Liljeblad  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Mattias Segerros  
Segerros Revisionsbyrå AB