

Årsredovisning för

Brf Apotekaren

769618-6977

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Apotekaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Föreningen har sitt säte i Österåkers kommun.

Allmänt om verksamheten

Brf Apotekaren i Åkersberga bildades under 2008 med syfte att förvärva fastigheten av tidigare ägaren Armada Fastighets AB. Den 1 juni 2009 förvärvade föreningen fastigheten Apoteksvägen 2-4, 184 30 Åkersberga med fastighetsbeteckning Berga 11:64 innehållande 18 lägenheter; idag fördelat på 16 bostadsrätter och 2 hyresrätter. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

2016 får betraktas som ett mellanår vad gäller renoveringsinsatser. Fokus har helt legat på att skapa överskott och samla i ladorna. De överskott som genereras kommer att tillföras underhållsfonden. Styrelsen har i beslutat att höja avgifterna med 2-3% årligen för att över tid skapa utrymme för kommande fastighetsunderhåll. Men även för att öka beredskapen för ett högre ränteläge.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 19 (19) medlemmar. Under året har 1 (5) överlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 12 april 2016 haft följande sammansättning:

| | |
|------------------|----------------------|
| Harald Lindström | Ledamot, Ordförande |
| Robert Tysk | Ledamot, Sekreterare |
| Sophie Liljeblad | Ledamot, Kassör |
| Mathias Hagelin | Suppleant |
| Niklas Österberg | Suppleant |

Revisor

| | |
|---------------|---------------------|
| Mats Lundholm | Nyvallen Ekonomi AB |
|---------------|---------------------|

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 11 (9) protokollförda styrelsemöten.

Styrelsens beskrivning av det gångna verksamhetsåret

Avtal

| | |
|-----------------------------|--|
| Swedbank | för lån |
| Svefab AB | Jouravtal fastighet |
| Eon AB | för fjärrvärme & elnät |
| Bolander & Co | för fastighetsförsäkring. Trygg/Hansa Adeförsäkring. |
| Åkersberga Latbilcentral AB | för snöröjning & sandning |
| Roslagsvatten | för vatten & avlopp |
| Armada | för värme & varmvatten |
| Norrorts Boservice AB | för kameral och ekonomisk förvaltning |
| Nyvallen ekonomi AB | Revisor för granskning av årsbokslut. |
| Österåker Lås/Larm | Byte av nycklar/lås |
| | Spolning av avlopp och golvbrunnar |

Renovering, underhåll & besiktning

Torktumblaren gick sönder vid ett flertal gånger under året pga. luddfilter som inte rensats. Den gamla maskinen var känslig för överhettning varför beslut fattades att istället skaffa en bättre ersättare.

En bättre begagnad hittades på Blocket. Hämtad och installerad av föreningsmedlem,

Kostnad ca 3 000 kr

En murken tröskel i tvättstugan har ersatts av en ny i betong. Utförts av föreningsmedlem.

Kostnad: ca 1 000 kr

Trapphuset i port 2 har fått sprucken puts reparerad, målning återstår. Utförts av föreningsmedlem.

Kostnad ca 1 000 kr

Hängrännor har rensats och trasiga takpannor har bytts ut av Roger Löfström Tak & Plåt AB.

Kostnad: 11 500 kr

Inköp

Postboxar har installerats i båda trapphusen. | Kostnad: 13 000 kr

Extra batteri till gräsklippare. | Kostnad: 1 600 kr

4 st brandsläckare till 2 trapphus, källare och garage. | Kostnad: 2 600 kr

Fågelskrämma Ugglas = hoppas att duvor på taket ger upp. | Kostnad: 600 kr

Städdagar

En städdag har genomförts söndag 8 maj. Den planerade städdagen söndag 6 nov fick ställas in p g a snöfall.

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgift | Yttre rep. fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|--------------------|-------------------|-----------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 6 132 349 | 1 307 370 | 276 323 | -812 677 | 185 931 |
| Årets avsättning yttre fond | | | - | - | |
| Disposition av föregående års resultat | | | 150 000 | 35 931 | -185 931 |
| Årets resultat | | | | | 163 091 |
| Vid årets slut | 6 132 349 | 1 307 370 | 426 323 | -776 746 | 163 091 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat -776 747

Årets resultat 163 091

-613 656

Disponeras så att

Avsättning till underhållsfond 150 000

Överföres i ny räkning -763 656

-613 656

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | 1 | | |
| Intäkter | | 763 402 | 743 894 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Reparationer | | -65 476 | -70 125 |
| Taxebundna kostnader | 2 | -287 658 | -239 401 |
| Fastighetsförsäkring | | -21 010 | -17 150 |
| Fastighetsskatt | | -22 824 | -22 374 |
| Övriga förvaltning- och rörelsekostnader | 3 | -38 803 | -42 801 |
| Personalkostnader | 4 | -43 902 | -31 208 |
| Summa rörelsekostnader | | -479 673 | -423 059 |
| Resultat före avskrivningar | | 283 729 | 320 835 |
| Avskrivningar | 5 | -25 000 | -25 000 |
| Resultat före finansiella poster | | 258 729 | 295 835 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 361 | 10 586 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -102 999 | -120 490 |
| Resultat efter finansiella poster | | 163 091 | 185 931 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | 163 091 | 185 931 |
| Årets resultat | | 163 091 | 185 931 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | 5 | 9 416 825 | 9 441 825 |
| Mark | | 2 267 112 | 2 267 112 |
| Summa anläggningstillgångar | | 11 683 937 | 11 708 937 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 14 148 | 15 355 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 14 148 | 15 355 |
| Kassa och bank | | 1 974 542 | 1 777 040 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 988 690 | 1 792 395 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 13 672 627 | 13 501 332 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 7 439 719 | 7 439 719 |
| Fond för yttre underhåll | | 426 323 | 276 323 |
| Summa eget kapital | | 7 866 042 | 7 716 042 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst/ans förlust | | -776 746 | -812 677 |
| Årets resultat | | 163 091 | 185 931 |
| Summa fritt eget kapital | | -613 655 | -626 746 |
| Summa eget kapital | | 7 252 387 | 7 089 296 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 6 200 000 | 6 200 000 |
| Summa långfristiga lån | | 6 200 000 | 6 200 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 64 206 | 51 884 |
| Skatteskulder | | 45 198 | 44 280 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 110 836 | 115 872 |
| Summa kortfristiga skulder | | 220 240 | 212 036 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 13 672 627 | 13 501 332 |

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Byggnaden skrivs av enligt plan med 1 % av avskrivningsunderlaget vilket motsvarar 0,25% av anskaffningsvärdet.

Mark

Ingen avskrivning.

Not 1 Rörelseintäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-----------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 595 848 | 575 622 |
| Hyror bostäder | 127 788 | 127 560 |
| Hyror garage | 16 848 | 16 524 |
| Hyror p-platser | 22 446 | 23 528 |
| Övriga intäkter | 472 | 660 |
| | 763 402 | 743 894 |

Not 2 Taxebundna kostnader och uppvärmning

| | | |
|---------------|----------------|----------------|
| Värmekostnad | 170 651 | 160 009 |
| Vattenkostnad | 88 727 | 48 140 |
| Sophämtning | 21 686 | 21 846 |
| Snöröjning | 6 594 | 9 406 |
| Summa | 287 658 | 239 401 |

Not 3 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

| | | |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Revisionsarvode - extern | 5 031 | 4 813 |
| Medlems-/styrelsemöten | 833 | 881 |
| Förvaltningsarvode | 23 124 | 24 499 |
| Övrigt förvaltningsarvode | 287 | 1 162 |
| Administration | 4 578 | 6 496 |
| Föreningsavgifter | 4 950 | 4 950 |
| | 38 803 | 42 801 |

Not 4 Personalkostnader

| | | |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 33 407 | 23 747 |
| Arbetsgivaravgifter | 10 495 | 7 461 |
| | 43 902 | 31 208 |

Not 5 Byggnader

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 9 606 408 | 9 606 408 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad | 9 606 408 | 9 606 408 |
| Ingående avskrivningar | -164 583 | -139 583 |
| Årets avskrivning | -25 000 | -25 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -189 583 | -164 583 |
| Bokfört värde byggnad | 9 416 825 | 9 441 825 |

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkringspremie | 8 169 | 9 574 |
| Ekonomisk förvaltning | 5 979 | 5 781 |
| | 14 148 | 15 355 |

Not 7 Skulder till kreditinstitut

| | | | | |
|-------------------------------|---------|--------|------------------|------------------|
| Swedbank 2758194332 | 0,766 % | Rörlig | 2 100 000 | 2 100 000 |
| Swedbank 2758194340 | 1,350 % | Rörlig | 2 100 000 | 2 100 000 |
| Swedbank 2758194365 | 0,782 % | Rörlig | 2 000 000 | 2 000 000 |
| | | | 6 200 000 | 6 200 000 |
| <i>Fastighetsinteckningar</i> | | | 6 200 000 | 6 200 000 |

Not 8 Kortfristiga skulder

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden | 27 000 | 27 000 |
| Upplupna lagst sociala avg | 8 483 | 8 483 |
| Uppl. räntekostnader | 12 548 | 14 338 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 53 167 | 60 062 |
| Övriga upplupna kostnader | 9 638 | 5 989 |
| | 110 836 | 115 872 |

Åkersberga den

Harald Lindström
Ordförande

Sophie Liljeblad
Ledamot

Robert Tysk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Mats Lundholm
Nyvallen Ekonomi AB