

Årsredovisning för

Brf Apotekaren

769618-6977

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Apotekaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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 2021 finns 16 bostadsrätter samt 2 hyresrätter.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 13 april 2021 haft följande sammansättning:

Harald Lindström	Ledamot, Ordförande
Ellionor Frank	Ledamot, Sekreterare
Tim Sundqvist	Ledamot, Kassör
Sophie Liljebäck	Suppleant
Benny Palander	Suppleant

Revisor

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

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 10 (12) protokollförda styrelsemöten.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 19 (19) medlemmar. Under året har 3 (1) överlåtelse skett.

Väsentliga händelser under året

Balkongrenovering

En länge efterlängtd insats. Efter flera år av att samla i ladan kom vi till skott. Upphandling av projektledare under våren följt av upphandling av entreprenör under sommaren. Entreprenaden startade i slutet av augusti och planen var att bli klara i slutet av november. Det blev en mörkare höst än normalt då fönstren på trädgårdssidan blev övertäckta med träskivor som skydd för bortbilad betong. Tyvärr drog arbetena ut på tiden och blev besiktigade och klara förrän i mitten av december - inkl. en ombesiktning. Nu är balkongerna på plats vilket är skönt. De sista arbetena skall avslutas under våren när temperaturen tillåter bl.a. putsarbeten.

Källartoalett

I samband med att balkongrenoveringen stod för dörren behövdes en fungerande toalett för entreprenörens arbetare - det ingick som krav i upphandlingen. Under augusti kunde allt funktionellt iordningställas: ny toalettstol och nya röranslutningar till toalett och handfat. Återstår dock fortfarande mindre detaljer innan allt är klart.

Årsavgift

Höjdes som brukligt med 2% för att skapa utrymme för kommande fastighetsunderhåll. De överskott som genereras tillförs underhållsfonden.

Renovering och underhåll

Balkonger. Samtliga balkonger bilas bort och ersätts med nya betongplattor samt även räcken i liknande 50-talsstil. Kostnad: 1 200 000 kr

Toalettrenovering. Gamla rör till intilliggande badrum kapade, trasig vägg putsad samt allt nymålat i vitt. Byte av trasig toalettstol, nya röranslutningar till toalett och handfat. Kostnad: ca 9 000 kr

Städdagar

En städdag genomfördes söndag 9 maj.

Avtal

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

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	869 976	836 414	814 477	785 729
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 089 402	174 408	40 895	154 665
Soliditet (%)	53,1	57,4	56,8	55,9

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 568 199	871 520	1 176 323	-949 734	174 408
Disposition av föregående års resultat			174 408		-174 408
Årets resultat					-1 089 402
Vid årets slut	6 568 199	871 520	1 350 731	-949 734	-1 089 402

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-949 734
Årets resultat	-1 089 402
	-2 039 136

Disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond	174 000
Överföres i ny räkning	-2 213 136
	-2 039 136

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Intäkter			
Nettoomsättning	1	869 976	836 414
Summa intäkter		869 976	836 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 724 229	-406 520
Övriga externa kostnader	3	-51 795	-54 900
Personalkostnader	4	-44 836	-30 858
Avskrivningar	5	-96 064	-96 064
Summa rörelsekostnader		-1 916 924	-588 342
Rörelseresultat		-1 046 948	248 072
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 107	4 091
Räntekostnader		-46 561	-77 755
Resultat från finansiella poster		-42 454	-73 664
Årets resultat		-1 089 402	174 408

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	9 007 569	9 103 633
Mark		2 267 112	2 267 112
Summa anläggningstillgångar		11 274 681	11 370 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	26 140	18 183
Summa kortfristiga fordringar		26 140	18 183
Kassa och bank		1 420 051	2 262 312
Summa omsättningstillgångar		1 446 191	2 280 495
SUMMA TILLGÅNGAR		12 720 872	13 651 240

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		7 439 719	7 439 719
Fond för yttre underhåll		1 350 731	1 176 323
Summa eget kapital		8 790 450	8 616 042
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst/ans förlust		-949 734	-949 734
Årets resultat		-1 089 402	174 408
Summa fritt eget kapital		-2 039 136	-775 326
Summa eget kapital		6 751 314	7 840 716
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	5 600 000	5 600 000
Summa långfristiga skulder		5 600 000	5 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		191 430	56 458
Skatteskulder		53 064	50 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	125 064	103 557
Summa kortfristiga skulder		369 558	210 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 720 872	13 651 239

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

	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter	657 848	644 976
Hyror bostäder	136 936	134 244
Hyror garage	18 608	18 252
Hyror p-platser	24 297	27 362
Hyror förråd	10 400	11 400
Bredband	20 898	-
Övriga intäkter	989	180
	869 976	836 414

Not 2 Driftskostnader

Löpande reparationer och underhåll	1 319 807	36 456
Underhåll enligt plan	49 032	-
Värme	175 411	153 040
Vatten	91 588	135 700
Bredband	26 254	-
Sophämtning	8 697	28 539
Fastighetsförsäkring	25 398	26 363
Fastighetsskatt	27 342	25 722
Övriga kostnader fastighet	699	700
	1 724 228	406 520

Not 3 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode - extern	12 500	12 500
Medlems-/styrelsemöten	1 250	2 147
Förvaltningsarvode	21 358	27 510
Administration	4 764	7 559
Föreningsavgifter	11 923	5 184
	51 795	54 900

Not 4 Personalkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvode	34 117	28 000
Arbetsgivaravgifter	10 719	2 858
	44 836	30 858

Not 5 Byggnader

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	9 606 408	9 606 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	9 606 408	9 606 408
Ingående avskrivningar	-502 775	-406 711
Årets avskrivning	-96 064	-96 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-598 839	-502 775
Bokfört värde byggnad	9 007 569	9 103 633

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie	12 091	11 293
Ekonomisk förvaltning	7 083	6 890
Övriga förutbetalda kostnader	6 966	-
	26 140	18 183

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
Handelsbanken	0,870 %	2023-09-30	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	0,740 %	2021-09-30	2 100 000	2 100 000
Handelsbanken	0,790 %	2022-09-30	2 000 000	2 000 000
			5 600 000	5 600 000
<i>Fastighetsinteckningar</i>			6 200 000	6 200 000

Not 8 Upplupna kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna arvoden	27 000	27 000
Upplupna lagst sociala avg	8 483	8 483
Förutbetalda avgifter och hyror	69 099	63 074
Upplupna kostnader värme	2 982	-
Övriga upplupna kostnader	17 500	5 000
	125 064	103 557

Åkersberga den

Harald Lindström
Ordförande

Ellionor Frank
Ledamot

Tim Sundqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Mattias Segerros
Segerros Revisionsbyrå AB