

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Apotekaren

Org.nr. 769630-7706

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	9

BRF Apotekaren

Org.nr. 769630-7706

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Apotekaren (769630-7706) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen äger fastigheten Kalmar Apotekaren 1 med adress Kaggensgatan 18, Storgatan 16 B-C, Kalmar.

Fastigheten Apotekaren 1, byggd 1915, är en centralt placerad fastighet i Kalmar, källarvåning samt ytterligare fem våningar. Källarvåning, gatuplan samt våning två tillhör Apotekaren 22 och våning tre till fem tillhör Bostadsrättsföreningen Apotekaren. Det är en så kallad tredimensionell fastighet med skyldigheter mot varandra.

Bostadsrättsföreningen har delat driftsansvar med Apotekaren 22/Rikshem i tre gemensamhetsanläggningar; Apotekaren GA:1, Apotekaren GA:2 samt Apotekaren GA:4.

Gemensamhetsanläggningarna består bland annat av fasader, tak, teknikrum, dagvatten- och vattenledningar, anslutning för fiber och fjärrvärme, hiss, trapphus och avloppsledningar. Kostnader för gemensamhetsanläggningarna fördelas efter andelstal och är reglerat med Rikshem Sydost Kalmar.

Föreningens 11 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1 r o k	2	81
2 r o k	5	299
3 r o k	1	90
4 r o k	2	380
7 r o k	1	179
Summa	11	1029

Föreningens säte är Kalmar

Medlemsinformation

Föreningens styrelse valdes vid årsstämman den 3 december 2022. Styrelsen konstituerades den 3 december 2022. Nedanstående styrelse har varit i föreningens tjänst under verksamhetsåret 2022.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande:	Lena Björkman
Kassör:	Axel Lindahl (3 dec-31 dec 2022)
Sekreterare:	David Radszuweit (kassör 01-11)
Ledamot:	Göran Tell (sekreterare 01-11)

Valberedning: Curt-Olof Dahl

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 3 december 2022, i föreningens fastighet, lgh 301.

Det sena datumet beror på ekonomiska avslut som har dragit ut på tiden.

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten under 2022. Under året har föreningen delat ut 8 Apotekarblad. Vidare har styrelsen skickat ut annan mer brådskande information, via mail /SMS till alla medlemmar. Vidare har många telefonsamtal samt samtal med de boende ägt rum.

Vi har även haft flera möten med Rikshem Sydost Kalmar.

Medlemmar

I Brf Apotekaren ingår 11 lägenheter och föreningen har 14 medlemmar.

A

BRF Apotekaren

Org.nr. 769630-7706

Lgh 304 och lgh 504 har under året varit långtidsuthyrda.

Tre lägenheter har bytt ägare under året.

Föreningens totala lägenhetsyta är 1029 m².

Ekonomi

VIEW Ledger har skött den löpande bokföringen och Brf Apotekaren har haft Fortnox som redovisningssystem. Föreningen har haft under 2022 alla lån bundna i Stadshypotek.

Nuvarande skuld den 31 december 2022 är 3 072 322 sek. Lånets omregleras 2025-06-30.

Revisor: Sven-Åke Svensson, auktoriserad revisor, KPMG

De gamla andelstal sedan 2017 är oförändrade (kontantinsatsen-kapital vid inflyttning 2017). Föreningen har däremot beslutat om nya driftandelstal, för samtliga lägenheter.

I samband med beslut av nya driftandelstal samt beslut om inlösen av flera lån har årsavgifterna sänkts med i genomsnitt ca 20 %.

Denna stora avvikelse i avgiftssänkning beror på tidigare mycket hög utdebitering per m², på de minsta lägenheterna och låg utdebitering per m² på de större lägenheterna. Alla får under 2023 en lägre avgift.

Utdebiteringen innan avgiftssänkningen var mellan 557 -1 170 sek/m²/år, vilket nu har rättats till, så alla får betala 554 sek/m²/år. Den nya utdebiteringen påbörjades med januari månadsavgift 2023.

Juridik

Vid många komplicerade frågor har styrelsen sett sig även under 2022 nödgade att anlita advokatfirman Carlers advokat, Stockholm.

Carlers har varit behjälplig vid flera juridiska processer ex mot Brf Apotekarens totalentreprenör 2017, Multibbygg Öst AB.

Verksamhet

Lantmäteriförrättningen av fastigheten fick laga kraft under 2022.

2022 har fortsättningsvis varit ett turbulent år för föreningen Brf Apotekaren, då renoverings-entreprenaden 2017, vid årets ingång av fastigheten Apotekaren 1 fortfarande enligt styrelsen inte är färdigställd.

Garantibesiktning och "efterbesiktning av garantibesiktningen (5 år)" genomfördes 2021, men däremot har Multibbygg Sydöst AB inte åtgärdat felen.

Under 2022 har resterande del enligt förlikningsavtal 2021 mellan byggherren och Brf Apotekaren utbetalats med 6,5 Mkr.

Under 2022 har krav ställts mot Multibbygg Sydöst AB, på om mer än 20 miljoner enligt ABT 06.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022	2021	2020
Nettoomsättning	709	741	1 036
Resultat efter finansiella poster	5 586	5 531	-171
Soliditet (%)	91,92	80,35	68,2
Belåningsgrad %	8,20	20,2	31,7
Genomsnittlig skuldränta %	1,19	1,26	1,31
Yttre fond	209	174	139
Bostadsyta, kvm	1029	1029	1029
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	689	659	689
Lån per kvm bostadsyta, kr	2986	7430	11845

Definitioner av nyckeltal, se noter

BRF Apotekaren

Org.nr. 769630-7706

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	28 675 000	0	173 850	0	3 707 420
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			34 770		-34 770
Årets resultat					5 585 982
Belopp vid årets utgång	28 675 000	0	208 620	0	9 258 632

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

3 672 650

Årets resultat

5 585 982

9 258 632

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond

34 770

Balanseras i ny räkning

9 223 862

9 258 632

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



BRF Apotekaren

Org.nr. 769630-7706

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		709 403	740 880
Övriga rörelseintäkter		6 599 839	6 805 695
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>7 309 242</u>	<u>7 546 575</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-537 505	-856 037
Övriga externa kostnader	3	-614 307	-507 649
Personalkostnader	2	0	-836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 236	-505 236
Summa rörelsekostnader		<u>-1 657 048</u>	<u>-1 869 758</u>
Rörelseresultat		5 652 194	5 676 817
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 093	0
Räntekostnader		-73 305	-145 841
Summa finansiella poster		<u>-66 212</u>	<u>-145 841</u>
Resultat efter finansiella poster		5 585 982	5 530 976
Resultat före skatt		5 585 982	5 530 976
Årets resultat		<u>5 585 982</u>	<u>5 530 976</u>

A.

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	<u>37 434 917</u>	<u>37 940 153</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		37 434 917	37 940 153
Summa anläggningstillgångar		37 434 917	37 940 153
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	79 258
Övriga fordringar		27 410	148 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>15 969</u>	<u>92 250</u>
Summa kortfristiga fordringar		43 379	320 016
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>4 015 370</u>	<u>2 256 397</u>
Summa kassa och bank		4 015 370	2 256 397
Summa omsättningstillgångar		4 058 749	2 576 413
SUMMA TILLGÅNGAR		41 493 666	40 516 566

Q

BRF Apotekaren
Org.nr. 769630-7706

BALANSRÄKNING		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 675 000	28 675 000
Fond för yttre underhåll		<u>208 620</u>	<u>173 850</u>
Summa bundet eget kapital		28 883 620	28 848 850
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 672 650	-1 823 556
Årets resultat		<u>5 585 982</u>	<u>5 530 976</u>
Summa fritt eget kapital		9 258 632	3 707 420
Summa eget kapital		38 142 252	32 556 270
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>3 072 322</u>	<u>3 072 322</u>
Summa långfristiga skulder		3 072 322	3 072 322
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	4 572 322
Leverantörsskulder		181 968	164 738
Övriga skulder		3 895	25 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>93 229</u>	<u>124 980</u>
Summa kortfristiga skulder		279 092	4 887 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 493 666	40 516 566

BRF Apotekaren

Org.nr. 769630-7706

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

50

Noter till resultaträkningen**Not 2 Medelantal anställda** **2022** **2021***Medelantal anställda*

Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit 0,00 0,00

Föreningen har inte haft några anställda och några styrelsearvoden har ej betalats ut.

Not 3 Driftskostnader **2022** **2021**

Fastighetsskötsel	31 915	14 250
I,öpanande underhåll	19 891	94 168
El	16 438	14 333
Uppvärmning	124 573	124 974
Bredband, bevakning, larm	12 419	12 782
Avfallshantering	17 632	17 945
Försäkring	15 928	16 273
Vidarefakturerade kostnader	744	17 097
Fastighetsrelaterade konsultkostnader	91 500	60 991
Vatten	28 515	29 448
Reparationer och övriga fastighetskostnader	177 950	453 776
	537 505	856 037

Noter till balansräkningen**Not 4 Byggnader och mark** **2022-12-31** **2021-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	40 864 286	40 864 286
Utgående anskaffningsvärden	40 864 286	40 864 286
Ingående avskrivningar	-2 924 133	-2 418 897
Årets avskrivningar	-505 236	-505 236
Utgående avskrivningar	-3 429 369	-2 924 133
Redovisat värde	37 434 917	37 940 153

4

BRF Apotekaren

Org.nr. 769630-7706

NOTER

Not 5	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	<u>3 072 322</u> 3 072 322	<u>3 072 322</u> 3 072 322

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 290 000	12 290 000

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark.

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

KALMAR 28 juni 2023



Axel Lindahl


Lena Björkman


David Radszuteit

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023.

KPMG AB


Sven-Ake Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apotekaren, org. nr 769630-7706

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apotekaren för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apotekaren för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättnings skyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2021 har i strid med 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar och § 6 i föreningens stadgar inte hållits inom sex månader från utgången av räkenskapsåret.

Växjö den 30 juni 2023

KPMG AB



Sven-Åke Svensson

Auktoriserad revisor