



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Apoteket 22

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Apoteket 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2004 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### 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 1992-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Patrik Olof Dufva      | Ledamot |
| Anna Kristina Norell   | Ledamot |
| Björn Folke Näslund    | Ledamot |
| Magnus Svante Wallbert | Ledamot |
| Anna-Carin Wase        | Ledamot |

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Hans Olof Eriksson  | Suppleant |
| Per Mikael Rönnmark | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|                 |                  |                              |
|-----------------|------------------|------------------------------|
| Maria Bengtsson | Ordinarie Extern | Finnhammars Revisionsbyrå AB |
|-----------------|------------------|------------------------------|

##### Valberedning

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Annika Tärnvik   |                 |
| Nils Eric Östman | Sammanställande |

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-16. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte       |
|----------------------|---------|------------|
| Apoteket 22          | 1995    | Sundbyberg |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1995 och består av 1 flerbostadshus.

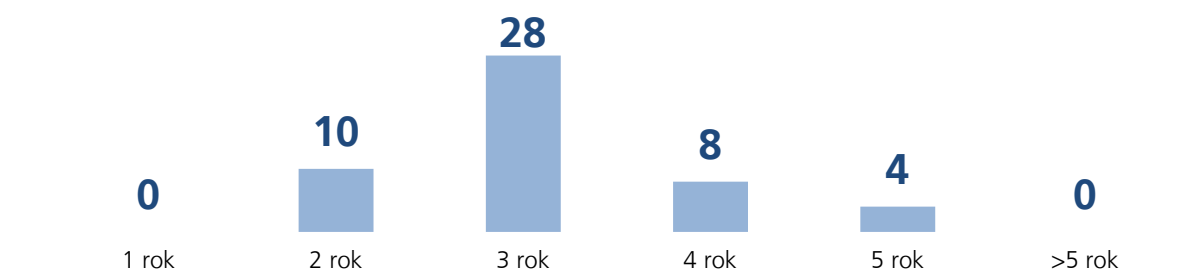
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 834 m<sup>2</sup>, varav 4 034 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 800 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Tvättstuga

Garage

Gym

### Kommentar

30 platser

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                   | År          |   |
|------------------------------------|-------------|---|
| Motorbyte av garageport            | 2018        |   |
| Utbyte av delar av Pergola         | 2018        |   |
| Utbyte av kod-dosor                | 2018        |   |
| Renovering av föreningslokal       | 2017        |   |
| Installation av stadsnät           | 2017        |   |
| Byte av armaturer i trappuppgångar | 2016        |   |
| Fasadvätt                          | 2016        |   |
| Byte av termostater på radiatorer  | 2015        |   |
| Värmeåtervinning                   | 2014 - 2015 |   |
| Mindre takrenovering               | 2013 - 2014 |   |
| Mindre fasadrenovering             | 2012 - 2020 |   |
| Snösmältningsanläggning            | 2011        |   |
| Planerat underhåll                 | År          | Kommentar   |
| Hissrenovering                     | 2019        | Kan komma att skjutas på framtiden tack vare omfattande hissreparationer under 2016 |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

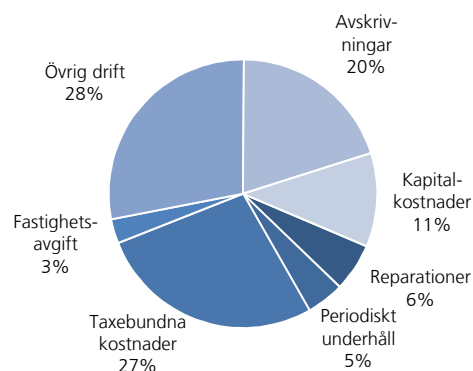
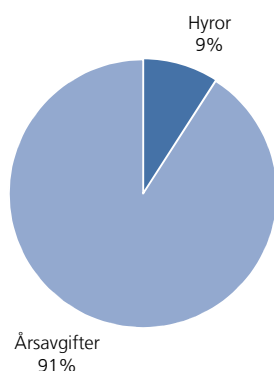
| Avtal                              | Leverantör  |
|------------------------------------|---|
| Internetleverantör                 | Comhem  |
| Teknisk förvaltning fr.o.m 2014-06 | Styrelsen ansvarar genom underleverantör för den tekniska förvaltningen |
| Lägenhetsförteckning               | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB                                     |
| Ekonomisk förvaltning              | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB                                     |
| Fastighetsservice                  | Åkerlunds Fastighetsförvaltning   |
| Internetlevarantör                 | Sundbybergs Stadsnät  |
| Snöskottning tak                   | Ahlins plåt   |

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2018             | 2017             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 764 702</b> | <b>1 203 497</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 2 773 791        | 2 990 579        |
| Finansiella intäkter                     | 52               | 43               |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 5 742            | 14 011           |
|  | <b>2 779 585</b> | <b>3 004 633</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 829 169        | 1 836 370        |
| Finansiella kostnader                    | 300 536          | 433 006          |
| Minskning av långfristiga skulder        | 250 000          | 137 500          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 127 923          | 36 552           |
|  | <b>2 507 628</b> | <b>2 443 428</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>2 036 660</b> | <b>1 764 702</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>271 958</b>   | <b>561 205</b>   |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har väsentliga händelser inbegripit följande åtgärder:

- utbyte av delar av pergola på innergården,
- byte av portkod-dosor i alla portar
- Inköp av egen gräsklippare för egen trädgårdsskötsel uppsägning av trädgårdsavtal
- radonmätning av fastigheten med gott resultat.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelser under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

## Flerårsöversikt

| <b>Nyckeltal</b>                         | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 621         | 678         | 668         | 658         |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 5 684       | 5 746       | 5 780       | 5 805       |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 49          | 48          | 45          | 37          |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 48          | 44          | 44          | 62          |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 30          | 24          | 26          | 26          |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 62          | 90          | 96          | 118         |
| Soliditet (%)                            | 61          | 60          | 60          | 60          |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 113         | 190         | -434        | -346        |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 756       | 2 990       | 2 911       | 2 851       |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 034 m<sup>2</sup> bostäder och 800 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 12 940 800                 | 0                        | 0  | 12 940 800                 |
| Kapitaltillskott               | 20 998 740                 | 0                        | 0  | 20 998 740                 |
| Fond för yttre underhåll       | 2 720 841                  | 246 480                  | -125 328   | 2 599 689                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>36 660 381</b>          | <b>246 480</b>           | <b>-125 328</b>  | <b>36 539 229</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -617 093                   | -121 152                 | 189 879  | -685 820                   |
| Årets resultat                 | 112 771                    | 112 771                  | -189 879   | 189 879                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-504 322</b>            | <b>-8 381</b>            | <b>0</b>   | <b>-495 941</b>            |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>36 156 059</b>          | <b>238 099</b>           | <b>-125 328</b>  | <b>36 043 288</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                 |
|--|-----------------|
| årets resultat   | 112 771         |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -370 613        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -246 480        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-504 322</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-504 322</b> |
|----------------------------------|-----------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2018              | 2017              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 2 756 458         | 2 990 262         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 17 333            | 317               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 773 791</b>  | <b>2 990 579</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 459 258        | -1 462 775        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -299 864          | -283 621          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -70 047           | -89 974           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -531 367          | -531 367          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 360 536</b> | <b>-2 367 737</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>413 255</b>    | <b>622 842</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 52                | 43                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -300 536          | -433 006          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-300 484</b>   | <b>-432 963</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>112 771</b>    | <b>189 879</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>112 771</b>    | <b>189 879</b>    |



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              | <b>2018-12-31</b>   | <b>2017-12-31</b> |
|--|---------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                     |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |                     |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8<br>57 388 996 | 57 920 363        |
| Inventarier                                    | Not 9<br>0          | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>57 388 996</b>   | <b>57 920 363</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                     |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10<br>4 022     | 4 022             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>4 022</b>        | <b>4 022</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>57 393 018</b>   | <b>57 924 385</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                     |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |                     |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   | 0                   | 10                |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 11<br>2 055 708 | 1 788 651         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           | <b>2 055 708</b>    | <b>1 788 661</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |                     |                   |
| Kassa och bank                                 | 1 815               | 2 646             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    | <b>1 815</b>        | <b>2 646</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>2 057 523</b>    | <b>1 791 307</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>59 450 540</b>   | <b>59 715 692</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 12 940 800        | 12 940 800        |
| Kapitaltillskott                               |           | 20 998 740        | 20 998 740        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 2 720 841         | 2 599 689         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>36 660 381</b> | <b>36 539 229</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -617 093          | -685 820          |
| Årets resultat                                 |           | 112 771           | 189 879           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-504 322</b>   | <b>-495 941</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>36 156 059</b> | <b>36 043 288</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 22 679 090        | 22 929 090        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>22 679 090</b> | <b>22 929 090</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 250 000           | 250 000           |
| Leverantörsskulder                             |           | 74 009            | 189 773           |
| Övriga skulder                                 |           | 32 737            | 45 930            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 258 645           | 257 611           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>615 391</b>    | <b>743 314</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>59 450 540</b> | <b>59 715 692</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar           | 2018   | 2017   |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnader               | 120 år | 120 år |
| Fastighetsförbättringar | 15 år  | 15 år  |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|               | 2018             | 2017             |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter   | 2 505 459        | 2 733 228        |
| Hyror garage  | 250 360          | 256 400          |
| Hyror förråd  | 600              | 600              |
| Öresutjämning | 39               | 34               |
|               | <b>2 756 458</b> | <b>2 990 262</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2018          | 2017       |
|-----------------------------|---------------|------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 14 152        | 0          |
| Övriga intäkter             | 3 181         | 317        |
|                             | <b>17 333</b> | <b>317</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 64 236           | 63 155           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 12 389           | 18 899           |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 0                | 59 809           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 0                | 3 456            |
|              | Snöröjning/sandning                    | 48 539           | 36 773           |
|              | Städning entreprenad                   | 53 678           | 53 678           |
|              | Städning enligt beställning            | 0                | 3 744            |
|              | Hissbesiktning                         | 4 844            | 7 834            |
|              | Myndighets tillsyn                     | 3 543            | 2 487            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 6 700            |
|              | Gård                                   | 728              | 0                |
|              | Serviceavtal                           | 27 580           | 41 843           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 5 178            | 567              |
|              | Störningsjour och larm                 | 3 254            | 0                |
|              |  | <b>223 969</b>   | <b>298 945</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 3 505            |
|              | Tvättstuga                             | 2 973            | 6 179            |
|              | Entré/trapphus                         | 6 625            | 51 229           |
|              | Lås                                    | 0                | 180              |
|              | VVS                                    | 13 474           | 12 338           |
|              | Ventilation                            | 7 207            | 5 801            |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 20 653           | 2 014            |
|              | Hiss                                   | 102 629          | 65 023           |
|              | Fönster                                | 2 887            | 0                |
|              | Garage/parkering                       | 0                | 4 082            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 0                | 3 088            |
|              |  | <b>156 447</b>   | <b>153 439</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Lokaler                                | 3 750            | 26 815           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 12 843           |
|              | VVS                                    | 58 956           | 0                |
|              | Bredband                               | 0                | 65 625           |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 56 625           | 20 045           |
|              |  | <b>119 331</b>   | <b>125 328</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 235 277          | 231 354          |
|              | Värme                                  | 231 932          | 214 750          |
|              | Vatten                                 | 145 033          | 113 704          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 102 956          | 90 574           |
|              | Grovsopor                              | 8 807            | 8 562            |
|              |  | <b>724 005</b>   | <b>658 944</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 95 769           | 91 957           |
|              | Kabel-TV                               | 43 138           | 42 262           |
|              | Bredband                               | 18 150           | 14 550           |
|              |  | <b>157 057</b>   | <b>148 769</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>78 450</b>    | <b>77 350</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 459 258</b> | <b>1 462 775</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | Medlemsinformation                       | 0              | 250            |
|              | Tele- och datakommunikation              | 9 420          | 9 133          |
|              | Inkassering avgift/hyra                  | 425            | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 28 750         | 31 250         |
|              | Föreningskostnader                       | 3 138          | 2 000          |
|              | Styrelseomkostnader                      | 6 400          | 0              |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 3 603          | 0              |
|              | Förvaltningsarvode                       | 235 453        | 231 530        |
|              | Administration                           | 2 729          | 3 858          |
|              | Korttidsinventarier                      | 4 236          | 0              |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 5 710          | 5 600          |
|              |  | <b>299 864</b> | <b>283 621</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 53 300         | 67 200         |
|              | Sociala kostnader                        | 16 747         | 22 774         |
|              |  | <b>70 047</b>  | <b>89 974</b>  |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|              | Byggnad                                  | 426 154        | 426 154        |
|              | Förbättringar                            | 105 213        | 105 213        |
|              |  | <b>531 367</b> | <b>531 367</b> |

| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 64 550 200        | 64 550 200        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>64 550 200</b> | <b>64 550 200</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -6 629 837        | -6 098 470        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | -531 367          | -531 367          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-7 161 204</b> | <b>-6 629 837</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>57 388 996</b> | <b>57 920 363</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 14 890 915        | 14 890 915        |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                         | 50 160 000        | 50 160 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                            | 32 000 000        | 32 000 000        |
|              |  | <b>82 160 000</b> | <b>82 160 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|              | Bostäder                                       | 81 000 000        | 81 000 000        |
|              | Lokaler  | 1 160 000         | 1 160 000         |
|              |  | <b>82 160 000</b> | <b>82 160 000</b> |
| <b>Not 9</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|              | Akkumulerade anskaffningsvärden                |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 124 883           | 124 883           |
|              | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>124 883</b>    | <b>124 883</b>    |
|              | Akkumulerade avskrivningar enligt plan         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -124 883          | -124 883          |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-124 883</b>   | <b>-124 883</b>   |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 10</b> | ANDRA LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV      | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |                                  |            |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                 | 2 800             | 2 800             |                                  |            |
|               | Insats UBC                                     | 1 222             | 1 222             |                                  |            |
|               |  | <b>4 022</b>      | <b>4 022</b>      |                                  |            |
| <b>Not 11</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR                              | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |                                  |            |
|               | Skattekonto                                    | 16 440            | 17 078            |                                  |            |
|               | Skattefordran                                  | 3 423             | 4 523             |                                  |            |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 2 034 845         | 1 762 056         |                                  |            |
|               | Fordringar                                     | 1 000             | 4 994             |                                  |            |
|               |  | <b>2 055 708</b>  | <b>1 788 651</b>  |                                  |            |
| <b>Not 12</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL                       | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |                                  |            |
|               | Vid årets början                               | 2 599 689         | 2 787 818         |                                  |            |
|               | Reservering enligt stadgar                     | 246 480           | 246 480           |                                  |            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                | 0                 | 0                 |                                  |            |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                 | 0                 | 0                 |                                  |            |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut            | -125 328          | -434 609          |                                  |            |
|               | <b>Vid årets slut</b>                          | <b>2 720 841</b>  | <b>2 599 689</b>  |                                  |            |
| <b>Not 13</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |            |
|               | Swedbank                                       | 1,440 %           | 10 654 090        | 10 904 090                       | 2021-10-25 |
|               | Swedbank                                       | 1,240 %           | 5 500 000         | 5 500 000                        | 2019-03-25 |
|               | Swedbank                                       | 1,240 %           | 5 500 000         | 5 500 000                        | 2019-03-25 |
|               | Swedbank                                       | 0,923 %           | 1 275 000         | 1 275 000                        | 2021-10-25 |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>22 929 090</b> | <b>23 179 090</b>                |            |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -250 000          | -250 000                         |            |
|               |  |                   | <b>22 679 090</b> | <b>22 929 090</b>                |            |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 429 090 kr.

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 27 916 000        | 27 916 000        |

| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Ränta   | 24 109            | 24 336            |
|               | Avgifter och hyror                                      | 234 536           | 233 275           |
|               |   | <b>258 645</b>    | <b>257 611</b>    |



**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Lägga om plattor på innergården för att återställa nivåer. Under 2019 planerar föreningen upphandling för renovering av hissar.

---

Styrelsens underskrifter

---

SUNDBYBERG den 27 / 3 2019



Patrik Olof Dufva  
*Ledamot*



Anna Kristina Norell  
*Ledamot*



Björn Folke Näslund  
*Ledamot*



Magnus Svante Wallbert  
*Ledamot*



Anna-Carin Wase  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 4 2019



Maria Bengtsson  
*Auktoriserad revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Apoteket 22**

Org.nr. 716421-8559

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apoteket 22 för år 2018-01-01—2018-12-31.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apoteket 22 för år 2018-01-01—2018-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

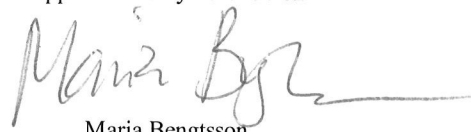
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsmed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby 2019-04-02



Maria Bengtsson  
Auktoriserad revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                     | <b>Budget 2019</b> | <b>Utfall 2018</b> | <b>Budget 2018</b> |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>            |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                       | 2 734 000          | 2 505 459          | 2 733 000          |
| Hyror garage                      | 252 000            | 250 360            | 236 000            |
| Hyror förråd                      | 600                | 600                | 600                |
| Öresutjämning                     | 0                  | 39                 | 0                  |
| Återbäring försäkringsbolag       | 0                  | 14 152             | 0                  |
| Övriga intäkter                   | 0                  | 3 181              | 0                  |
|                                   | <b>2 986 600</b>   | <b>2 773 791</b>   | <b>2 969 600</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>           |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>        |                    |                    |                    |
| Fastighetskötsel entreprenad      | -65 000            | -64 236            | -64 400            |
| Fastighetskötsel beställning      | -19 000            | -12 389            | -20 000            |
| Fastighetskötsel gård entreprenad | -10 000            | 0                  | 0                  |
| Fastighetskötsel gård beställning | -10 000            | 0                  | -50 000            |
| Snöröjning/sandning               | -51 000            | -48 539            | -51 000            |
| Städning entreprenad              | -55 000            | -53 678            | -56 000            |
| Städning enligt beställning       | -1 000             | 0                  | 0                  |
| Hissbesiktning                    | -8 000             | -4 844             | -8 000             |
| Myndighetstillsyn                 | -2 000             | -3 543             | 0                  |
| Gemensamma utrymmen               | -2 000             | 0                  | 0                  |
| Gård                              | 0                  | -728               | 0                  |
| Serviceavtal                      | -20 000            | -27 580            | -26 600            |
| Förbrukningsmateriel              | -6 000             | -5 178             | -5 000             |
| Störningsjour och larm            | 0                  | -3 254             | 0                  |
|                                   | <b>-249 000</b>    | <b>-223 969</b>    | <b>-281 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>               |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar           | -150 000           | 0                  | -150 000           |
| Tvättstuga                        | 0                  | -2 973             | 0                  |
| Entré/trapphus                    | 0                  | -6 625             | 0                  |
| VVS                               | 0                  | -13 474            | 0                  |
| Ventilation                       | 0                  | -7 207             | 0                  |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon      | 0                  | -20 653            | 0                  |
| Hiss                              | 0                  | -102 629           | 0                  |
| Fönster                           | 0                  | -2 887             | 0                  |
|                                   | <b>-150 000</b>    | <b>-156 447</b>    | <b>-150 000</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>       |                    |                    |                    |
| Lokaler                           | 0                  | -3 750             | 0                  |
| VVS                               | 0                  | -58 956            | 0                  |
| Mark/gård/utemiljö                | -10 000            | -56 625            | 0                  |
|                                   | <b>-10 000</b>     | <b>-119 331</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Taxebundna kostnader</b>       |                    |                    |                    |
| El                                | -240 000           | -235 277           | -235 000           |
| Värme                             | -223 000           | -231 932           | -215 000           |
| Vatten                            | -114 000           | -145 033           | -130 400           |
| Sophämtning/renhållning           | -94 000            | -102 956           | -93 500            |
| Grovsopor                         | -9 000             | -8 807             | -5 000             |
|                                   | <b>-680 000</b>    | <b>-724 005</b>    | <b>-678 900</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>     |                    |                    |                    |
| Försäkring                        | -95 000            | -95 769            | -88 200            |
| Kabel-TV                          | -44 000            | -43 138            | -42 900            |
| Bredband                          | -15 000            | -18 150            | 0                  |
|                                   | <b>-154 000</b>    | <b>-157 057</b>    | <b>-131 100</b>    |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -80 000           | -78 450           | -79 300           |
|  | <b>-80 000</b>    | <b>-78 450</b>    | <b>-79 300</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Tele- och datakommunikation                      | -9 000            | -9 420            | -9 400            |
| Inkassering avgift/hyra                          | 0                 | -425              | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -32 000           | -28 750           | -31 900           |
| Föreningskostnader                               | -2 000            | -3 138            | -2 000            |
| Styrelseomkostnader                              | 0                 | -6 400            | -6 500            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | 0                 | -3 603            | 0                 |
| Förvaltningsarvode                               | -243 000          | -235 453          | -238 000          |
| Administration                                   | -3 000            | -2 729            | -3 000            |
| Korttidsinventarier                              | 0                 | -4 236            | 0                 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -5 000            | -5 710            | -5 800            |
|  | <b>-294 000</b>   | <b>-299 864</b>   | <b>-296 600</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -69 750           | -53 300           | -67 200           |
| Arbetsgivaravgifter                              | -23 000           | -16 747           | -21 100           |
|  | <b>-92 750</b>    | <b>-70 047</b>    | <b>-88 300</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -426 000          | -426 154          | -426 200          |
| Förbättringar                                    | -105 000          | -105 213          | -105 200          |
|  | <b>-531 000</b>   | <b>-531 367</b>   | <b>-531 400</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-2 240 750</b> | <b>-2 360 536</b> | <b>-2 236 600</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>745 850</b>    | <b>413 255</b>    | <b>733 000</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 52                | 0                 |
| Låneräntor                                       | -340 000          | -300 510          | -420 209          |
| Räntekostnader skattekonto                       | 0                 | -13               | 0                 |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -13               | 0                 |
|  | <b>-340 000</b>   | <b>-300 484</b>   | <b>-420 209</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>405 850</b>    | <b>112 771</b>    | <b>312 791</b>    |