



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Apotekaren 1

 Sparande 109 kr/kvm	 Investeringsbehov 421 kr/kvm	 Skuldsättning 8 843 kr/kvm
 Räntekänslighet 9 %	 Energikostnad 255 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 971 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
109 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen är medveten om föreningens låga sparande detta beror på det allmänna ekonomiska läget såsom räntehöjningar, elpriser etc.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
421 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Investeringsplanen är på gång

NYCKELTAL



Skuldsättning
8 843 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har en intension att amortera så mycket som ekonomin tillåter

NYCKELTAL



Räntekänslighet
9 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningen har en bra nivå på våra räntor. Styrelsen har spritt riskerna genom att fördela förfallodagarna på lånen.

NYCKELTAL



Energikostnad
255 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har bildat en energigrupp som har till uppgift att titta på ny teknik bland annat solceller.
detta för att möjliggöra sänkning av uppvärmning och vatten.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken

NYCKELTAL



Årsavgift
971 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen upprättar årligen en budget och sätter årsavgiften därutefter.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Apotekaren 1 med säte i Nynäshamn org.nr. 769601-8691 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hantverkaren 6		2004

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3498
19	p-platser	0
Totalt 66 objekt		3498

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 15 st 2 rok, 9 st 3 rok, 18 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Inga-Lill Friberg	Ordförande	2013-05-15	
Inger Löf	Ledamot	2017-06-19	
Anders Gustafsson	Ledamot	2017-06-26	2022-05-24
Mikael Håkansson	Ledamot	2013-05-15	
Ann Hederstedt	Ledamot	2022-05-24	
Ari Mutka	Ledamot	2020-06-01	
Anni Johansson	Suppleant	2022-05-24	
Christer Bjöhle	Suppleant	2021-05-24	2022-05-24
Dennis Johansson	Suppleant	2022-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Inga-Lill Friberg

Mikael Håkansson

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Inga-Lill Friberg, Inger Löf, Anders Gustafsson, Mikael Håkansson, Ann Hederstedt, Ari Mutka.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Jörgen Götehed, Borevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Maria Hammarsten och Karin Westberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-03-28.

Kurs för handhavande av hjärtstartare

Totalt 10 laddplatser fördelat 5 laddstolpar införskaffades

Uppdaterat passersystem

Påbörjade diskussioner om installation av solceller

Byte av yttertrappor på småhusen

Byte av larmtelefoner i hissarna

Interspol har spolar stammarna
Införskaffat en sandlåda
Föreningen bjöd på 18-års jubileumfest för hela familjen på gården
Ny hemsida
Uppgörelse med kommunen om Snickargränd. Kommunen sköter sandning, plogning och sopning
Årets julklapp till de boende var brandvarnare

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2007	Installation av motorvärmare på våra 19 biluppställningplatser
2012	Installation av bergvärme
2014	Målning av småhusen innehållande 15 lägenheter plus alla förråd
2016	Asfaltering av föreningens parkeringplatser
2017	Utökning av antalsopkärl. numera har föreningen kärl för matavfall, restavfall, kartong, tidningar, metall, plast glas och glödlampor , batterier
2018	Medlemmarna har försetts med brandvarnare, brandfilt och brandsläckare. Dessutom har brandvarnare och brandsläckare monterats i trapphusen på våningsplan. Rörelsedetektorer har installerats i trapphusen för att spara energi.
2019	Anticimex besiktigade och utförde mätningar i våtutrymmen, kök, kryppgrunder och vindsutrymmen i samtliga lägenheter.
2021	Renoveringering av trapphusen i flerfamiljshusen byte av mattor i entreplanet plus nedersta trappan rengöring av övriga mattor. Målning av postfack och tidningshållare väggar, portar och hissdörrar Byte av anslagstavlor
2021	Anskaffning av två stycken hjärtstartare
2021	Uppgradering av blomsterkullen samt installation av belysning i eken.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Starta Facebookgrupp
2023	Byte av mattor på loftgångarna
2024	20-årsfest
2023 -	För övrigt följer vi vår underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	109	209	167	189	221
Skuldsättning, kr/kvm	8 843	8 994	9 137	9 380	9 692
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	255	228	188	188	185
Driftskostnad, kr/kvm	656	583	595	528	445
Årsavgifter, kr/kvm	971	971	952	952	952
Totala intäkter, kr/kvm	990	989	971	972	966
Nettoomsättning, tkr	3 462	3 458	3 396	3 401	3 380
Resultat efter finansiella poster, tkr	-776	-606	-374	-417	-176
Soliditet, %	58	58	58	58	58

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	47 400 000	0	0	47 400 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 380 281	0	-70 544	1 309 737
S:a bundet eget kapital, kr	48 780 281	0	-70 544	48 709 737
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 255 909	-606 226	70 544	-3 791 591
Årets resultat, kr	-606 226	606 226	-775 636	-775 636
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 862 135	0	-705 092	-4 567 227
S:a eget kapital, kr	44 918 146	0	-775 636	44 142 510

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 389 000 kr samt ianspråktagande skett med 459 544 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 791 591
Årets resultat, kr	-775 636
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 567 227

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-389 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	270 599
Balanseras i ny räkning, kr	-4 685 628

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 461 862	3 458 272
Summa rörelseintäkter		3 461 862	3 458 272
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 306 429	-2 040 226
Övriga externa kostnader	Not 4	-110 700	-62 544
Underhåll enligt plan	Not 5	-270 599	-459 544
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-119 669	-96 919
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-887 469	-880 694
Summa rörelsekostnader		-3 694 866	-3 539 927
Rörelseresultat		-233 004	-81 655
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 026	2 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 923	-523 997
Övriga finansiella poster	Not 8	-735	-2 775
Summa finansiella poster		-542 632	-524 571
Årets resultat		-775 636	-606 226

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	74 586 652	75 406 371
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		74 586 652	75 406 371
Summa anläggningstillgångar		74 586 652	75 406 371
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 300	0
Avräkningskonto HSB		650 592	840 048
Övriga kortfristiga fordringar		12 051	8 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	141 305	135 990
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		811 247	984 362
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	400 000	600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		400 000	600 000
Summa omsättningstillgångar		1 211 247	1 584 362
Summa tillgångar		75 797 899	76 990 734

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	47 400 000	47 400 000
Fond för yttre underhåll	1 309 737	1 380 281
Summa bundet eget kapital	48 709 737	48 780 281
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 791 591	-3 255 909
Årets resultat	-775 636	-606 226
Summa fritt eget kapital	-4 567 227	-3 862 135
Summa eget kapital	44 142 510	44 918 146
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 24 798 375	25 223 125
Summa långfristiga skulder	24 798 375	25 223 125
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 134 375	6 239 625
Leverantörsskulder	251 317	231 084
Aktuell skatteskuld	Not 13 9 361	11 403
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 -19 732	10 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 481 694	356 919
Summa kortfristiga skulder	6 857 015	6 849 463
Summa skulder	31 655 390	32 072 588
Summa eget kapital och skulder	75 797 899	76 990 734

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter avskrivs linjärt över nyttjandeperioden med 1,15% per år.

Markanläggningar skrivs av med 4,3%.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 395 292	3 395 292
	Hysesintäkt garage och bilplatser	55 000	56 500
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 105	5 944
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	465	536
		3 461 862	3 458 272
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-247 329	-63 288
	El	-275 337	-245 722
	Uppvärmning	-246 305	-224 210
	Vatten	-370 772	-326 014
	Renhållning	-127 913	-135 631
	TV, bredband, iptelefoni	-123 750	-123 062
	Serviceavtal	-43 209	-38 805
	Hissar serviceavtal & besiktning	-50 220	-48 764
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-278 057	-318 227
	Förvaltningskostnader	-218 864	-210 306
	Försäkringar	-83 609	-90 006
	Fastighetsskatt	-181 718	-174 544
	Övriga driftskostnader	-59 346	-41 646
		-2 306 429	-2 040 226
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-14 425	-13 500
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 805	-5 487
	Föreningsverksamhet	-22 888	0
	Kontorsutrustning och -material	-5 945	-4 606
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-20 666	-14 607
	Förbrukningsinventarier	-1 536	-18 609
	Stämma och styrelse	-19 842	-4 726
	Arrende, hyra, leasing	-11 593	-1 010
		-110 700	-62 544
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-427 169
	Underhåll installationer	-51 888	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-218 712	-32 375
		-270 599	-459 544
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-87 600	-79 400
	Övriga arvoden	-6 000	-5 500
	Sociala avgifter	-14 944	-12 019
	Utbildning	-11 125	0
		-119 669	-96 919
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-876 841	-876 841
	Markanläggningar	-10 628	-3 853
		-887 469	-880 694
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Bankavgifter	-735	-2 775
		-735	-2 775

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 939 671	75 939 671		
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 000 000	8 000 000		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	180 908	158 200		
	Årets investering markanläggning	67 750	22 708		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 188 329	84 120 579		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Ingående avskrivningar byggnader	-8 702 445	-7 825 604		
	Årets avskrivningar byggnader	-876 841	-876 841		
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-11 763	-7 910		
	Årets avskrivningar markanläggningar	-10 628	-3 853		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 601 677	-8 714 208		
	Utgående bokfört värde	74 586 652	75 406 371		
	Bokförda värden byggnader	66 360 385	67 237 226		
	Bokförda värden mark	8 000 000	8 000 000		
	Bokförda värden markanläggningar	226 267	169 145		
	Fastighetsbeteckning:	Hantverkaren 6			
	Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	16 716 000	10 537 000	27 253 000	27 253 000
	Bostäder hyreshus	31 000 000	7 600 000	38 600 000	27 200 000
		47 716 000	18 137 000	65 853 000	54 453 000
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Upplupna ränteintäkter	211	165		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 094	135 825		
		141 305	135 990		
Not 11	Kortfristiga placeringar				
	Placering HSB 3 mån	400 000	600 000		
		400 000	600 000		
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SEB	1,24%	2024-04-28	4 040 000	120 000
	Stadshypotek AB	1,18%	2025-06-01	6 200 000	120 000
	Stadshypotek AB	0,91%	2026-03-01	9 208 750	120 000
	Stadshypotek AB	4,21%	2027-10-30	5 709 625	0
	Stadshypotek AB	2,73%	2023-06-01	5 774 375	170 000
				30 932 750	530 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				24 798 375
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 120 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				28 282 750
	Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckning			36 318 750	36 318 750
	Summa ställda säkerheter			36 318 750	36 318 750

Not 13 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	9 361	11 403
	9 361	11 403
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	-33 875	0
Personalens källskatt	8 460	7 020
Arbetsgivaravgifter	5 683	3 411
	-19 732	10 431
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	97 193	67 979
Upplupna räntekostnader	50 662	7 778
Upplupen revision	13 212	12 537
Förutbetalda årsavgifter och hyror	308 675	268 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 952	0
	481 694	356 919
Not 16 Eventualförpliktelser		
Inga		
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		
Inga väsentliga händelser att nämna.		

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

.....
Ann Hederstedt

.....
Ari Mutka

.....
Inga-Lill Friberg

.....
Inger Löf

.....
Mikael Håkansson

Min revisionsberättelse har avgivits för denna förening

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apotekaren 1, org.nr. 769601-8691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apotekaren 1 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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. Risken 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apotekaren 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Apotekaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGA-LILL FRIBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:20:27



MIKAEL HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:37:46



ARI MUTKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 13:04:57



INGER LÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:15:05



ANN HEDERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:25:11



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 12:47:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Apotekaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 12:49:19

