



Välkommen till årsredovisningen för Brf Apoteket 22

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apoteket 22	1995	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1995 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1995

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 4 034 kvm. Byggnadernas totalyta är 4834 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Stafverfeldt	Ordförande
Jeanette Snögren	Vice Ordförande
Hai-Kit Law	Styrelseledamot
Helena Borgdén	Styrelseledamot
Kennet Eriksson	Styrelseledamot
Thomas Georgiou	Suppleant

Valberedning

Nils Östman Och Mikaela Holmlund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

David Oskar Petter Walman Revisor Råvisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av fjärrvärmecentral
Nytt styrsystem för undercentral
Byte av styrenhet till ventilationsanläggning
Installerat avgasningspaket till fjärrvärmecentralen
Installerat expansionskärl till fjärrvärmecentralen
Installerat 4 st elmätare till värmepumparna
Installerat automatiska dörröppnare port 29A + 31B
Målning & uppfräschning av föreningslokal
Målning källargångar närmst garage
- 2023** ● Byte av armaturer i soprum
- 2022** ● Byte av torktumlare i tvättstugan
Målning av pergola samt utbyte av andra trädetaljer runt huset
Byte nedre värmeslinga garageuppfart
Byte koddosor och porttelefoner till portarna och garaget
- 2021** ● Installation av 11 st laddstationer för elbil i garaget
Byte av torkskåp i tvättstugan
- 2020** ● Hissbyte
- 2019** ● Kontroll och utbyte av rör i rör-schakterna
- 2018** ● Utbyte av delar av Pergola
Utbyte av kod-dosor
Motorbyte av garageport
- 2017** ● Renovering av föreningslokal
Installation av stadsnät
- 2016** ● Fasadtvätt

2015	●	Byte av termostater på radiatorer
2014-2015	●	Värmeåtervinning
2013-2014	●	Mindre takrenovering
2012-2020	●	Mindre fasadrenovering
2011	●	Snösmältningsanläggning

Planerade underhåll

2025	●	Stamspolning av hela fastigheten
------	---	----------------------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsservice	Åkerlunds fastighetsförvaltning
Internetleverantör	Tele 2
Internetleverantör	Sundbybergs stadsnät
Lägenhetsförteckning	SBC
Serviceavtal garageport	Tormax
Serviceavtal värmepumpar	Climate Solutions
Snöskottning tak	Ahlins plåt
Teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetsförvaltning
Trappstädning	Miljörenen
Trädgårdsskötsel	Sköna trädgård

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 kommer arbete att ske med underhållsplanen för att bättre säkerställa framtida kostnader och investeringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av lån på 9 279 090 kr tecknat på tre år till 2,37 % ränta per 2024-09-25.

Förändringar i avtal

Energisparkonsult AB, är ny leverantör. De har bytt ut och moderniserat undercentralen. Ett underhållsavtal finns nu tecknat med dem.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 78 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 070 377	3 078 814	3 028 411	2 994 864
Resultat efter fin. poster	-583 109	322 834	168 475	138 539
Soliditet (%)	61	61	61	60
Yttre fond	2 560 971	2 211 228	1 861 485	1 511 742
Taxeringsvärde	116 581 000	116 581 000	116 581 000	101 376 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	678	678	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,6	86,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 319	5 379	5 452	5 662
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 439	4 489	4 549	4 725
Sparande per kvm totalyta, kr	163	177	151	200
Elkostnad per kvm totalyta, kr	78	85	60	53
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	50	44	39	27
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	35	33	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	172	165	133	108
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	1,83	-	-
Räntekänslighet (%)	7,85	7,94	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under 2024 genomfört en omfattande investering i en ny fjärrvärmecentral samt styrsystem. Den gamla fjärrvärmecentralen var från då huset byggdes. Kostnaden för denna investering var 926 875 SEK. 834 188 SEK av denna investering (90%) betalades under 2024 och 10% betalas under 2025. Föreningen har haft positiva resultat de senaste åren innan denna investering och hade även haft ett positivt resultat under 2024 utan denna investering.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	12 940 800	-	-	12 940 800
Fond, yttre underhåll	2 211 228	-	349 743	2 560 971
Kapitaltillskott	20 998 740	-	-	20 998 740
Balanserat resultat	-1 016 369	322 834	-349 743	-1 043 278
Årets resultat	322 834	-322 834	-583 109	-583 109
Eget kapital	35 457 233	0	-583 109	34 874 124

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-693 535
Årets resultat	-583 109
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-349 743
Totalt	-1 626 387

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	834 188
Balanseras i ny räkning	-792 199

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 070 377	3 078 814
Övriga rörelseintäkter	3	16 295	93 727
Summa rörelseintäkter		3 086 672	3 172 541
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 389 184	-1 631 716
Övriga externa kostnader	9	-178 227	-200 564
Personalkostnader	10	-112 950	-103 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-533 184	-533 184
Summa rörelsekostnader		-3 213 545	-2 468 956
RÖRELSERESULTAT		-126 873	703 585
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 687	18 520
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-476 923	-399 271
Summa finansiella poster		-456 236	-380 751
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-583 109	322 834
ÅRETS RESULTAT		-583 109	322 834

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	54 197 158	54 730 342
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 197 158	54 730 342
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	4 022	4 022
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 022	4 022
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 201 180	54 734 364
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 069	4 823
Övriga fordringar	15	2 682 106	2 977 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	151 881	3 281
Summa kortfristiga fordringar		2 835 056	2 985 869
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 835 056	2 985 869
SUMMA TILLGÅNGAR		57 036 236	57 720 234

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 939 540	33 939 540
Fond för yttre underhåll		2 560 971	2 211 228
Summa bundet eget kapital		36 500 511	36 150 768
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 043 278	-1 016 369
Årets resultat		-583 109	322 834
Summa fritt eget kapital		-1 626 387	-693 535
SUMMA EGET KAPITAL		34 874 124	35 457 233
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 377 840	10 903 750
Summa långfristiga skulder		14 377 840	10 903 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	7 080 000	10 796 590
Leverantörsskulder		225 132	216 032
Skatteskulder		9 005	14 103
Övriga kortfristiga skulder		52 784	49 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	417 351	283 347
Summa kortfristiga skulder		7 784 272	11 359 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 036 236	57 720 234

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-126 873	703 585
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	533 184	533 184
	406 311	1 236 769
Erhållen ränta	20 687	18 520
Erlagd ränta	-420 016	-399 355
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 982	855 934
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-149 514	10 907
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	84 704	175 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-57 827	1 042 721
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-242 500	-291 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-242 500	-291 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	-300 327	751 471
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 958 660	2 207 189
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 658 333	2 958 660

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Apoteket 22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	6,67 %
Byggnad	0,89 - 6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 733 264	2 733 264
Hysesintäkter garage	252 000	252 000
Hysesintäkter förråd	600	600
Elintäkter laddstolpe	33 000	26 000
Elintäkter laddstolpe moms	24 594	30 262
Dröjsmålsränta	1 050	0
Pantsättningsavgift	4 349	9 456
Överlåtelseavgift	5 850	12 866
Administrativ avgift	539	0
Vidarefakturerade kostnader	15 132	14 366
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	3 070 377	3 078 814

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	89 611
Övriga intäkter	0	-11 184
Återbäring försäkringsbolag	16 295	15 300
Summa	16 295	93 727

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	140 388	131 820
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 854	4 857
Fastighetsskötsel gård enl avtal	9 065	10 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	10 000
Städning enligt avtal	57 428	42 421
Besiktningar	0	38 225
Hissbesiktning	10 832	5 681
Brandskydd	2 256	3 825
Bevakning	0	4 590
Gårdkostnader	803	2 605
Snöröjning/sandning	50 953	53 317
Serviceavtal	24 406	19 997
Förbrukningsmaterial	10 998	8 237
Summa	321 983	335 575

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	15 089	0
Dörrar och lås/porttele	6 381	23 298
VVS	14 331	24 211
Värmeanläggning/undercentral	10 319	10 313
Ventilation	1 663	0
Elinstallationer	22 202	14 550
Hissar	34 716	9 875
Tak	2 876	7 813
Garage/parkering	13 712	4 135
Summa	121 289	94 195

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värmeanläggning	834 188	0
Summa	834 188	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	376 076	412 986
Uppvärmning	241 460	211 272
Vatten	213 785	171 253
Sophämtning/renhållning	93 519	99 873
Grovsopor	21 910	16 331
Summa	946 750	911 715

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	113 121
Kabel-TV	49 380	51 594
Bredband	18 285	30 256
Fastighetsskatt	97 310	95 260
Summa	164 975	290 231

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	4 292	10 825
Revisionsarvoden extern revisor	31 925	32 500
Styrelseomkostnader	4 724	4 100
Fritids och trivselkostnader	695	0
Föreningskostnader	800	2 630
Förvaltningsarvode enl avtal	122 475	117 522
Överlåtelsekostnad	6 018	14 704
Pantsättningskostnad	4 300	9 456
Administration	2 999	2 737
Bostadsrätterna Sverige	0	6 090
Summa	178 227	200 564

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	78 750
Arbetsgivaravgifter	27 000	24 742
Summa	112 950	103 492

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	476 920	399 271
Kostnadsränta skatter och avgifter	3	0
Summa	476 923	399 271

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 550 200	64 550 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 550 200	64 550 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 819 858	-9 286 674
Årets avskrivning	-533 184	-533 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 353 042	-9 819 858
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 197 158	54 730 342
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 890 915</i>	<i>14 890 915</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 581 000	70 581 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
Summa	116 581 000	116 581 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	124 883	124 883
Utgående anskaffningsvärde	124 883	124 883
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-124 883	-124 883
Utgående avskrivning	-124 883	-124 883
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Insats branschorganisation	1 222	1 222
Summa	4 022	4 022

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	23 773	19 105
Transaktionskonto	1 588 033	1 890 487
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 682 106	2 977 765

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	21 082	0
Förutbet försäkr premier	116 777	0
Förutbet kabel-TV	13 727	0
Förutbet bredband	295	0
Upplupna intäkter	0	3 281
Summa	151 881	3 281

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2027-09-24	2,37 %	9 279 090	9 466 590
Swedbank	2024-12-31	2,92 %	1 275 000	1 275 000
Handelsbanken	2026-03-30	3,71 %	5 403 750	5 458 750
Handelsbanken	2025-03-30	2,18 %	5 500 000	5 500 000
Summa			21 457 840	21 700 340
Varav kortfristig del			7 080 000	10 796 590

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 932 840 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	236	6 675
Uppl kostn el	31 136	0
Uppl kostnad Värme	36 400	0
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	0
Uppl kostn räntor	66 171	9 264
Uppl kostnad arvoden	12 050	12 050
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 786	3 786
Förutbet hyror/avgifter	251 572	251 572
Summa	417 351	283 347

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	50 013 000	50 013 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

Anders Stafverfeldt
Ordförande

Hai-Kit Law
Styrelseledamot

Helena Borgdén
Styrelseledamot

Jeanette Snögren
Vice Ordförande

Kennet Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor
David Oskar Petter Walman
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 11:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.03.2025 08:58

DOCUMENT ID:

HyW0QMyxaJx

ENVELOPE ID:

BJba7G1lp1l-HyW0QMyxaJx

DOCUMENT NAME:

Brf Apoteket 22, 716421-8559 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KENNET ERIKSSON kenneteri@outlook.com	Signed Authenticated	25.03.2025 11:18 25.03.2025 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. ANDERS STAFVERFELDT anders@stafverfeldt.se	Signed Authenticated	25.03.2025 16:47 25.03.2025 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 62.95.11.130
3. HELENA BORGDÉN helena.borgden@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 11:18 02.04.2025 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.111.87
4. JEANETTE SNÖGREN jeanette_snogren@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 08:01 07.04.2025 08:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.86.183
5. Hai-Kit Law hai.kit@icloud.com	Signed Authenticated	07.04.2025 08:17 07.04.2025 08:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.79.19
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	07.04.2025 11:50 07.04.2025 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apoteket 22
716421-8559**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apoteket 22 för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apoteket 22 för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 11:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.03.2025 08:58

DOCUMENT ID:

Sk0XG1lpkg

ENVELOPE ID:

rJgTQfyeTJg-Sk0XG1lpkg

DOCUMENT NAME:

rb Apoteket 22.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	 Signed	07.04.2025 11:51	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	07.04.2025 11:50	Low	IP: 83.227.18.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed