

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTRÄFF KOSTNADER
KOPPLAGNINGSDRÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
APOTEKAREN

Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Apotekaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- 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 att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2005-08-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Ulf Anders Monie	Ledamot	
Lars Bertil Olsson	Ledamot	
Ingrid Erika Thyr	Ledamot	1 år kvar
Eila Orvokki Wirefors Haag	Ledamot	1 år kvar
Gina Margareta Zethelius	Ledamot	
Ingrid Iréne Agneta Brolin	Suppleant	Väljes årsvis
Jesper Johan Oliver Petersson	Suppleant	Väljes årsvis
Eva Carina Sjöberg	Suppleant	Väljes årsvis

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingrid Iréne Agneta Brolin, Ulf Anders Monie, Lars Bertil Olsson, Jesper Johan Oliver Petersson, Eva Carina Sjöberg och Gina Margareta Zethelius.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Torgny Vicksell
Gustav Wegeman

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Enk. Redovisningsservice AB
Enk. Redovisningsservice AB

Valberedning

Miguel Oliveras
Lars Wallander
Birgitta Wigert

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-14.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
CENTRUM 23:11	1955	Enköping

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1955 - 1957 och består av 3 flerbostadshus och 2 småhus.

Fastighetens värdeår är 1955.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 509 m², varav 4 915 m² utgör lägenhetsyta och 7 594 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter och 19 lokaler med bostadsrätt samt 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av samtliga lås, porttelefoner m.m.	2014 - 2015
Planerat underhåll	År
Byte av skyltfönster och entrédörrar till butiker.	2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
-----------------------	----------------------------------

Övrig information

Föreningen har tecknat avtal med PRESTO Brandsäkerhet om systematiskt brandskydds-arbete.

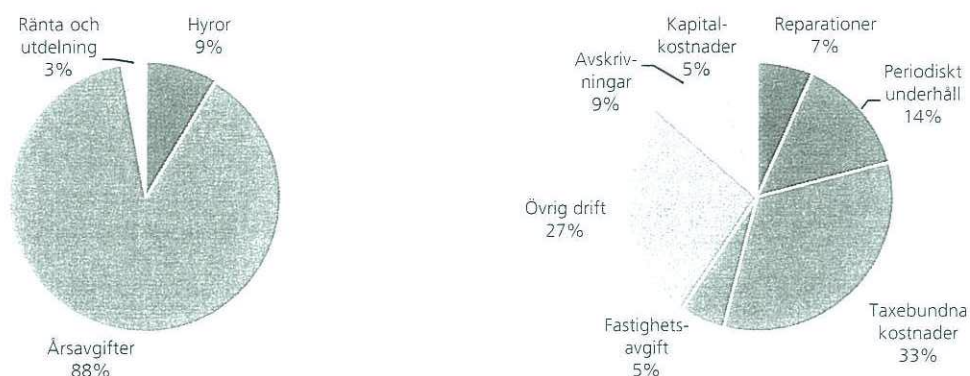
Vi kommer att under 2015 arbeta för att avsluta vårt kontrakt med Securitas och istället installera automatiska grindar. Här finns pengar att spara!

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	3 652 825
INKOMSTER	
Rörelsens intäkter	4 759 594
Finansiella intäkter	141 887
Minskning korta fordringar	27 353
Lägenhetsupplåtelse	0
Ökning av föreningens lån	0
Ökning av korta skulder	222 320
	5 151 154
PENGARUTGÅR	
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	4 254 016
Finansiella kostnader	221 136
Investeringar i fastigheten	0
Inköp av inventarier	0
Ökning av långa fordringar	125 141
Ökning av korta fordringar	0
Minskning av föreningens lån	120 088
	4 720 381
KASSA VID ÅRETS SLUT	4 083 597
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	430 773

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 112 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

På vinden Eriksgatan 16 har tilläggsisolering med Woodisol gjorts under sommaren.

Samtliga avlopps/dagvattenstammar har spolats under våren av Ragn-Sells och Olles Svets har kontrollerat och åtgärdat samtliga rensluckor.

Nytt torkaggregat har köpts till tvättstugan på Rådmansgatan.

Ny helautomatisk rökgaslucka har installerats i Eriksgatan 16.

Samtliga lokaler har fått dragningar gjorda för ev. anslutning till Com-Hem.

Ny fläkt har installerats för att förbättra ventilationen för butiker på Kungsgatan.

Taket vid Nyansa har målats om.

Till expeditionen har inköpts dator och skrivare.

Under hösten har styrelsen arbetat med att upphandla inköp och montering av helt nytt läs-system. Det bästa anbudet fick vi från LARSEC AB i Enköping. Till en kostnad av ca. 700.000:- inkl. moms kommer vi nu att få alla läs utbyta samt även elektroniska trappregister med tvättstugebokning monterade. Som ett extra plus blev ju LARSEC AB medlemmar i föreningen genom att de köpte bostadsrätten där Trafikskolan tidigare låg.

Händelser efter året

Under 2014 har styrelsen intensivt arbetat med att försöka få någon firma som vill åtaga sig att byta ut samtliga entréer och fönster i butikerna. Som de är idag så är det stora "kallras" vid 1-glas fönster och dörrar som läcker ut värme och är i allmänt dåligt skick. Genom nya fönster och dörrar med ett bättre U-värde så blir det en behagligare miljö i butikerna och en mindre kostsam uppvärmning för föreningen.

Efter hela 2 upphandlingar så hade vi både fått in för få anbud och ej heller något som vi ansåg vara bra. I slutet på 2014 så hörde sig JO-BYGG AB (samma firma som bytte våra lägenhetsfönster 2009-2010) av sig och var villiga att lägga ett bud, vilket vi förstas välkomnade. Det visade sig vara ett väsentligt mycket bättre bud än vad vi tidigare fått och styrelsen beslöt sig för att teckna avtal med dem. Arbetet startar i slutet av januari-15 och beräknas klart april-15. Kostnad (inkl. byggledning och besiktningar) ca. 1.200.000:- inkl. moms

Under jan - feb 2015 kommer OVK-besiktning att genomföras. (OVK = Obligatorisk Ventilations Kontroll).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st
Medlemslokaler: 19 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 97
Förändring från föregående år: +2

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	446	446
Hyror/m ² hyresrättsyta	7	7
Lån/m ² bostadsrättsyta	685	698
Elkostnad/m ² totalyta	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	92	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	18
Soliditet (%)	33	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-17	864
Nettoomsättning (tkr)	4 749	4 759

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 915 m² bostäder och 7 594 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-17 246
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	723 294
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-363 000
summa balanserat resultat	343 048

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-699 618
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	699 618
att i ny räkning överförs	343 048

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 748 629	4 758 745
Övriga rörelseintäkter	Not 2	10 965	2 410
		4 759 594	4 761 155
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 586 191	-966 672
Driftkostnader	Not 4	-2 282 458	-1 935 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 153	-185 493
Personalkostnader	Not 6	-197 214	-188 224
Avskrivningar	Not 7	-443 575	-440 898
		-4 697 591	-3 717 009
RÖRELSERESULTAT		62 003	1 044 145
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		141 887	44 124
Räntekostnader		-221 136	-223 901
		-79 249	-179 777
ÅRETS RESULTAT		-17 246	864 368

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	6 848 299	7 291 874
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		6 848 299	7 291 874
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga fordringar		125 141	0
		125 141	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 973 440	7 291 874
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	120
SBC Klientmedel i SHB		4 078 918	0
Övriga fordringar		163 204	101 472
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	88 965
		4 242 122	190 557
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 680	3 297 687
SBC klientmedel i SHB		0	355 138
		4 680	3 652 825
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 246 801	3 843 382
SUMMA TILLGÅNGAR		11 220 241	11 135 256

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 596 151	1 596 151
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 819 086	1 456 086
		3 415 237	3 052 237
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		360 294	-141 074
Årets resultat		-17 246	864 368
		343 048	723 294
SUMMA EGET KAPITAL		3 758 285	3 775 531
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 534 168	6 646 292
		6 534 168	6 646 292
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	120 088	128 052
Leverantörsskulder		327 960	43 625
Övriga kortfristiga skulder		35 247	36 867
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	444 493	504 889
		927 788	713 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 220 241	11 135 256
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	10 809 300	10 809 300
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	132 år	132 år
Fastighetsförbättringar	20 år-40 år	20 år-40 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 789 692	1 789 692
	Årsavgifter - lokaler	1 811 500	1 811 500
	Årsavgifter - lokaler moms	728 732	728 732
	Hyror lokaler momspliktiga	2 963	2 964
	Hyror lokaler	17 279	17 112
	Hyror garage moms	102 834	98 133
	Hyror parkering	7 246	8 648
	Hyror garage	288 383	301 963
		4 748 629	4 758 744

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	168	0
	Övriga intäkter	10 797	2 410
		10 965	2 410

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	145 824	147 982
	Fastighetsskötsel beställning	9 192	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 298	0
	Snöröjning/sandning	11 682	0
	Städning entreprenad	38 027	67 077
	Mattvätt/Hyrmattor	11 243	0
	Sotning	0	14 974
	Hissbesiktning	11 709	4 657
	Bevakning	128 314	0
	Gård	3 305	0
	Serviceavtal	145 603	141 778
	Förbrukningsmateriel	30 828	71 211
	Störningsjour och larm	0	95 254
	Brandskydd	18 328	0
		561 353	542 934
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	379 572
	Lokaler	47 510	0
	Gemensamma utrymmen	2 694	0
	Tvättstuga	47 905	0
	Sophantering/återvinning	1 211	0
	Entré/trapphus	5 741	0
	Lås	8 098	0
	VVS	57 441	0
	Ventilation	72 112	0
	Elinstallationer	5 136	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 375	0
	Tak	21 000	0
	Mark/gård/utemiljö	14 885	0
	Garage/parkering	14 578	0
	Skador/klotter/skadegörelse	11 535	0
		325 220	379 572
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	44 166
	Vind	41 432	0
	Lås	569 840	0
	Ventilation	88 347	0
		699 618	44 166
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 586 191	966 672

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	217 372	200 996
	Värme	1 155 506	1 117 333
	Vatten	154 226	150 477
	Sophämtning/renhållning	104 828	77 994
		1 631 933	1 546 800
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	133 951	69 400
	Kabel-TV	258 136	62 519
	Bredband	928	0
		393 015	131 919
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	257 511	257 004
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 282 458	1 935 723
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	7 928	7 814
	Juridiska åtgärder	29 490	2 324
	Inkassering avgift/hyra	4 545	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	8 000
	Föreningskostnader	10 281	0
	Fritids och Trivselkostnader	1 579	0
	Förvaltningsarvode	92 113	109 535
	Förvaltningsarvodena övriga	0	57 820
	Administration	8 783	0
	Korttidsinventarier	21 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 060	0
		188 153	185 493
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	81 000	72 800
	Löner	92 880	92 880
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	445	500
	Sociala kostnader	22 889	22 044
		197 214	188 224
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	50 917	48 123
	Förbättringar	392 658	392 775
		443 575	440 898

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 041 510	17 041 510
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	17 041 510	17 041 510
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 749 636	-8 867 840
	Årets avskrivningar enligt plan	-443 575	-440 898
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 193 211	-9 308 738
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 848 299	7 291 874
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 146 000	1 146 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 931 000	45 931 000
	Taxeringsvärde mark	14 954 000	14 954 000
		60 885 000	60 885 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 999 000	43 999 000
	Lokaler	16 886 000	16 886 000
		60 885 000	60 885 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	274 777	274 777
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	274 777	274 777
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-274 777	-274 777
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-274 777	-274 777
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	58 856
	Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	30 109
		0	88 965

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 014 686	0	0	1 014 686
Upplåtelseavgifter	581 465	0	0	581 465
Fond för yttre underhåll	1 819 086	363 000	0	1 456 086
S:a bundet eget kapital	3 415 237	363 000	0	3 052 237
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	360 294	-363 000	864 368	-141 074
Årets resultat	-17 246	-17 246	-864 368	864 368
S:a fritt eget kapital	343 048	-380 246	0	723 294
S:a eget kapital	3 758 285	-17 246	0	3 775 531

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 456 086	1 273 086
Reservering enligt stadgar	363 000	183 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 819 086	1 456 086

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,630 %	3 770 481	3 829 473	2017-01-30
Handelsbanken	2,840 %	2 576 980	2 603 012	2015-10-30
Handelsbanken	2,840 %	306 795	341 859	2015-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		6 654 256	6 774 344	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 088	-128 052	
		6 534 168	6 646 292	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 053 816 kr.

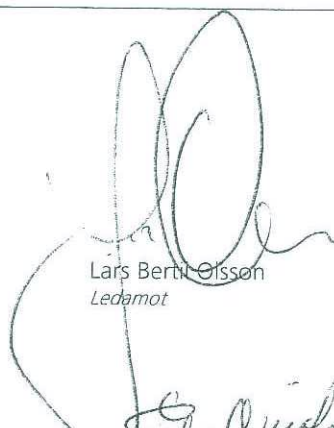
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	18 624
	Värme	0	115 498
	Ränta	17 261	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	427 232	338 557
	Upplupna räntekostnader externt	0	23 897
	Övriga upplupna kostnader	0	1 087
	Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	7 225
		444 493	504 888

Styrelsens underskrifter

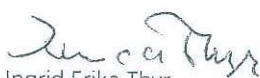
ENKÖPING den 14/4 2015



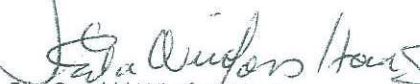
Ulf Anders Monie
Ledamot



Lars Bertil Olsson
Ledamot



Ingrid Erika Thyr
Ledamot



Eila Orvokki Wirefors Haag
Ledamot



Gina Margareta Zethelius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2015



Torony Vicksell
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Apotekaren.
Organisationsnummer 717000-0306

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Apotekaren, Enköping för räkenskapsåret 2014. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

I inventeringen av föreningens likvida medel och övriga tillgångar har jag inte deltagit och ej heller gjort någon siffergranskning.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

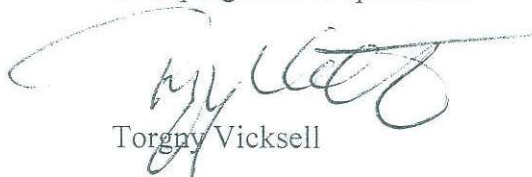
Jag tillstyrker

a t t resultaträkningen och balansräkningen per 31/12 2014 fastställs och

a t t resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

a t t styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enköping den 20 april 2015



Torgny Vicksell

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
PÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 789 692	1 789 692	1 790 000
Årsavgifter - lokaler	1 811 500	1 811 500	1 811 000
Årsavgifter - lokaler moms	728 732	728 732	729 000
Hyror lokaler momspliktiga	2 963	2 963	0
Hyror lokaler	17 279	17 279	0
Hyror garage moms	137 400	102 834	96 000
Hyror parkering	7 246	7 246	7 000
Hyror garage	274 038	288 383	303 000
Hyror förråd	0	0	20 000
Öresutjämning	0	168	0
Övriga intäkter	9 300	10 797	0
	4 778 150	4 759 594	4 756 000
PÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-156 000	-145 824	-150 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-9 192	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	-7 298	0
Snöröjning/sandning	-35 000	-11 682	-45 000
Städning entreprenad	-39 000	-38 027	-49 000
Städning enligt beställning	-8 000	0	-11 000
Mattvätt/Hyrmattor	-11 500	-11 243	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-25 000	0	0
Hissbesiktning	-7 000	-11 709	-5 000
Bevakning	-103 500	-128 314	-96 000
Gård	-2 500	-3 305	0
Serviceavtal	-143 100	-145 603	-155 000
Förbrukningsmateriel	-40 000	-30 828	-40 000
Brandskydd	0	-18 328	0
	-582 600	-561 353	-561 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-400 000	0	-370 000
Lokaler	0	-47 510	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 694	0
Tvättstuga	0	-47 905	0
Sophantering/återvinning	0	-1 211	0
Entré/trapphus	0	-5 741	0
Lås	0	-8 098	0
VVS	0	-57 441	0
Ventilation	0	-72 112	0
Elinstallationer	0	-5 136	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-15 375	0
Tak	0	-21 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	-14 885	0
Garage/parkering	0	-14 578	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-11 535	0
	-400 000	-325 220	-370 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 850 000	0	0
Vind	0	-41 432	0
Lås	0	-569 840	0
Ventilation	0	-88 347	0
	-1 850 000	-699 618	0

	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
Taxebundna kostnader			
El	-238 000	-217 372	-240 000
Värme	-1 264 000	-1 155 506	-1 221 000
Vatten	-166 000	-154 226	-157 000
Sophämtning/renhållning	-74 000	-104 828	-80 000
	-1 742 000	-1 631 933	-1 698 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-75 500	-133 951	-70 000
Kabel-TV	-185 000	-258 136	-188 000
Bredband	-1 000	-928	0
	-261 500	-393 015	-258 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-265 465	-257 511	-258 000
	-265 465	-257 511	-258 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele och datakommunikation	-8 000	-7 928	0
Juridiska åtgärder	0	-29 490	0
Inkassering avgift/hyra	0	-4 545	0
Revisionsarvode extern revisor	-8 000	0	0
Föreningskostnader	-15 000	-10 281	-50 000
Fritids och Trivselkostnader	-2 000	-1 579	0
Förvaltningsarvode	-94 300	-92 113	-100 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-20 000
Administration	-10 000	-8 783	0
Korttidsinventarier	0	-21 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 100	-12 060	0
	-143 400	-188 153	-170 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-93 000	-92 880	-93 000
Styrelsearvode	-80 000	-72 000	-80 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-8 000	0
Övriga arvoden	-1 000	-1 000	0
Bilersättning skattefri	0	-445	0
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-22 439	-55 500
FORA	-500	-450	-500
	-204 500	-197 214	-229 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-50 917	-50 917	-48 000
Förbättringar	-392 658	-392 658	-393 000
	-443 575	-443 575	-441 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 893 040	-4 697 591	-3 985 000
RÖRELSERESULTAT	-1 114 890	62 003	771 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	6 000	6 975	25 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	473	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	842	0
Övriga ränteintäkter	5 900	5 970	0
Övriga finansiella intäkter	0	127 627	0
Låneräntor	-217 500	-220 970	-228 000
Övriga räntekostnader	0	-166	0
	-205 600	-79 249	-203 000
RESULTAT	-1 320 490	-17 246	568 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
VÄSTERÅS 021-38 25 00
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG-FREDAG
KL 07.00-21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501 150 00
WWW.SBC.SE

