

ÅRSREDOVISNING

Brf Apotekaren 2

Org.nr. 769611-1090

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
20150101-20151231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten i Hantverkaren 1 i Nynäshamns, kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 2005.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Under verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Rensning avloppsstammar har utförts av Ösmo Rör AB. Takbesiktning och utbyte av ett fåtal takpannor utfördes av Nynäs Tak Entreprenad Stockholm AB. Målning av förrådsväggar som gränsar till grannfastigheten på Snickargränd har utförts.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-05-05. På stämman deltog 15 medlemmar, varav 12 röstberättigade. Föreningen hade vid årets slut 15 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls 2015-03-09, vari 15 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta nya stadgar.

Styrelse

Peder Wallgren

ordförande

Inger Norberg

sekreterare

Laila Larsson

ledamot

Styrelsesuppleant har varit Gustav Bengtsson. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Britt-Marie Eliasson som sammankallande, samt Vivi-Anna Olsson.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av styrelsen.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)/antal
15	lägenheter (bostadsrätt)	1 295
10	p-platser	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vid Nynäshamnsbostäders nybyggnation på Lövlundsvägen upptäcktes att föreningens parkering inkräktat på Nynäshamnsbostäders mark. Det innebar att två av föreningens parkeringsplatser försvann.

Aktiviteter

Föreningen har anordnat kräftskiva, vår- och höststädning samt traditionellt luciakaffe.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Tidigare fattat beslut om matavfallshantering har startat from november 2015.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder/investeringar:

Träden mellan Snickargränd och Lövlundsvägen har klippts. Arbetet utfördes av Johnson & Liljehammar Markentreprenad AB.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Rensning av dagvattenbrunnar samt målning av trappträcken.

Ekonomi

Från och med räkenskapsåret 2014-01-01 gäller en ny normgivning, vilken innebär att föreningen har upprättat en årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringen gäller främst synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. På grund av detta kan resultat och jämförelsetal avvika från tidigare årsredovisningar.

Föreningen har antagit regelverk så kallat K3 från och med 2014-01-01. Anpassning har gjorts gällande övergångsregler och byggnaden har delats upp i komponenter med olika avskrivningstider. HSB Södertörns ekonomiska förvaltning har varit föreningen behjälplig med omläggning av detta.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 911 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2016 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 %.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god och beslutades att ingen höjning behövdes.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 140 000 kr. Under året har föreningen amorterat 90 000 kr.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, kr/kvm	931	931	924	919	886
Resultat efter finansiella poster, tkr	-97	-147	127	141	103
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	911	911	902	893	863
Vatten, kr/kvm	58	55	48	46	39
Elektricitet, kr/kvm	41	43	45	42	42
Värme, kr/kvm	107	109	91	80	68
Räntekostnad, kr/kvm	253	285	325	324	337
Fastighetslån, kr/kvm	9 375	9 444	9 574	9 649	9 725
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	425	392	321	263	236
Soliditet %	66,6%	66,1%	66,0%	65,7%	65,5%

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med Ösmo Rör AB, Kraftringen AB, Värmevärden, Johnson & Liljehammar Markentreprenad AB, HSB Ekonomi, HSB Drift och Sorunda Städ & Trädgård.

Medlemsinformation

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 15 medlemmar. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	112 688
Årets resultat	-96 835
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-75 907
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	45 864
Summa till stämmans förfogande	- 14 190

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning -14 190

Brf Apotekaren 2

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 206 218	1 205 439
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-495 070	-498 040
Övriga externa kostnader	Not 3	-11 949	-25 123
Utfört underhåll		-45 864	-43 148
Fastighetsskatt		-9 315	-9 127
Avskrivningar		-387 165	-387 165
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-28 644	-27 948
Summa rörelsekostnader		-978 006	-990 551
Rörelseresultat		228 212	214 888
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 947	7 182
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-326 994	-368 878
Summa finansiella poster		-325 047	-361 696
Årets resultat		-96 835	-146 808



Brf Apotekaren 2

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	31 298 808	31 667 029
Mark		4 100 000	4 100 000
Markanläggningar/-inventarier	Not 8	150 698	162 502
Maskiner och inventarier	Not 9	2 947	7 169
Installationer	Not 10	37 917	40 833
		<u>35 590 369</u>	<u>35 977 534</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 590 369</u>	<u>35 977 534</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 113	0
Avräkningskonto HSB Södertörn		346 985	432 020
Aktuell skattefordran		992	1 180
Övriga fordringar	Not 11	5 628	5 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	45 718	17 520
		<u>400 436</u>	<u>456 305</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	600 000	400 000
Kassa och bank	Not 14	121 240	119 247
		<u>121 240</u>	<u>119 247</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 121 675</u>	<u>975 552</u>
Summa tillgångar		<u>36 712 044</u>	<u>36 953 086</u>

Brf Apotekaren 2**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

23 895 000

23 895 000

Underhållsfond

424 899

392 140

24 319 89924 287 140*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

112 688

292 255

Årets resultat

-96 835-146 808

15 853

145 447

Summa eget kapital

24 335 75224 432 587**Avsättningar och skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

12 050 00012 230 000

12 050 000

12 230 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

90 000

0

Leverantörsskulder

88 449

140 261

Övriga skulder

890

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

146 953150 238

Not 18

326 292

290 499

Summa avsättningar och skulder

12 376 29212 520 499**Summa eget kapital och skulder****36 712 044****36 953 086****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev

12 900 000

12 900 000

Obelånade pantbrev

0

0

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

12 900 00012 900 000**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



Brf Apotekaren 2

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

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. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 31-111 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,1 %.

Installationer/markanläggningar

Avskrivning på ombyggnader sker enligt raka avskrivningsplan som sträcker sig över 10-40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter 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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

Brf Apotekaren 2

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 179 744	1 179 744
	Hyror	36 000	36 000
	Övriga intäkter	-709	945
	Bruttoomsättning	1 215 035	1 216 689
	Hysesbortfall	-8 817	-11 250
	S:a nettoomsättning	1 206 218	1 205 439
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	22 749	22 228
	Reparationer	41 416	59 625
	El	53 717	55 095
	Uppvärmning	138 438	140 791
	Vatten	75 009	70 819
	Sophämtning	15 839	14 273
	Övriga driftskostnader skötsel	47 138	44 834
	Förvaltningsarvoden	50 534	52 962
	Snörenhållning	2 250	5 742
	Kabel-TV	16 180	15 988
	Fastighetsförsäkring	13 029	0
	Övriga driftskostnader	18 771	15 683
		495 070	498 040
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 549	15 323
	Extern revision	10 400	9 800
		11 949	25 123
Not 4	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	15 540	15 575
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	10 656	10 011
	Sociala avgifter	2 448	2 362
	Summa förtroendevalda	28 644	27 948
	Summa personalkostnader	28 644	27 948
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	67	87
	Ränteintäkter skattekonto	50	43
	Ränteintäkter placeringar och bank	1 831	7 051
		1 947	7 182
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	326 994	368 878
		326 994	368 878

Brf Apotekaren 2

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	32 620 000	32 620 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 620 000	32 620 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-952 971	-584 750
Årets avskrivningar	-368 221	-368 221
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 321 192	-952 971
Bokfört värde	31 298 808	31 667 029
Taxeringsvärden för år 2015 Hantverkaren 1 i Nynäshamns kommun:		
Byggnad - bostäder	11 400 000	11 400 000
Mark - bostäder	2 427 000	2 427 000
Taxvärde totalt	13 827 000	13 827 000
Not 8 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	213 466	197 243
Årets investeringar	0	16 223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 466	213 466
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 964	-39 159
Årets avskrivningar	-11 804	-11 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 768	-50 964
Bokfört värde	150 698	162 502
Not 9 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	26 594	26 594
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 594	26 594
Ingående avskrivningar	-19 425	-15 202
Årets avskrivningar	-4 222	-4 223
Utgående avskrivningar	-23 647	-19 425
Bokfört värde	2 947	7 169
Not 10 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	43 750	0
Årets investeringar	0	43 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 750	43 750
Ingående avskrivningar	-2 917	0
Årets avskrivningar	-2 917	-2 917
Utgående avskrivningar	-5 833	-2 917
Bokfört värde	37 917	40 833
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 628	5 585
	5 628	5 585
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad fastighetsförsäkring	13 680	13 029
Förutbetalad kabel-TV och bredband	4 138	4 045
Förutbetalda förvaltningsavtal	23 693	0
Övriga förutbetalda kostnader	3 990	0
Upplupna ränteintäkter	217	446
	45 718	17 520

Brf Apotekaren 2

Noter	2015-12-31	2014-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar
Fastränteplaceringar HSB Södertörn

	600 000	400 000
--	---------	---------

Not 14 Kassa och bank
Swedbank

	121 240	119 247
	121 240	119 247

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 895 000	0	392 140	292 255	-146 808
Vinstdisp enl. stämmobeslut			32 759	-179 567	146 808
Årets resultat					-96 835
Belopp vid årets slut	23 895 000	0	424 899	112 688	-96 835

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek A 2753115647		1,67%	2018-10-25	3 510 000	90 000
Swedbank Hypotek A 2753115662		3,17%	2016-04-27	4 500 000	0
Swedbank Hypotek A 2753115670		2,96%	2017-09-27	4 130 000	0
				12 140 000	90 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

12 050 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till

11 690 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder

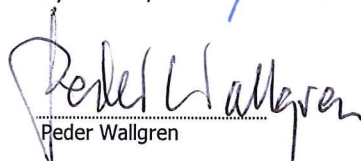
	890	0
	890	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader
Beräknat arvode för revision
Förutbetalda hyror och avgifter
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	36 141	39 045
	10 000	9 600
	100 812	100 312
	0	1 281
	146 953	150 238


Nynäshamn, den 24/3 2016


Peder Wallgren


Inger Norberg


Laila Larsson

Vår revisionsberättelse har 2016- 03 - 31 avgivits beträffande denna årsredovisning.


Leif Andersson
BoRevision AB

Johannes Aasa

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Apotekaren 2

Organisationsnummer 769611-1090

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Apotekaren 2 för år 2015.

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

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Apotekaren 2 för år 2015.

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.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalanden.

Uttalanden

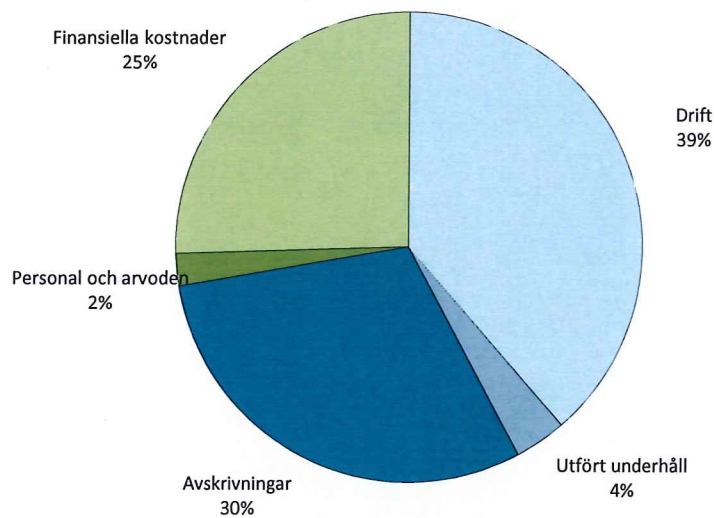
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nynäshamn 31 / 3 2016

Leif Andersson
Borevision AB


Johannes Aasa

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

