

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Apoteket 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-24 och nuvarande stadgar registrerades 2008-05-19 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun     |
|----------------------|---------|------------|
| APOTEKET 16          | 1978    | Sundbyberg |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

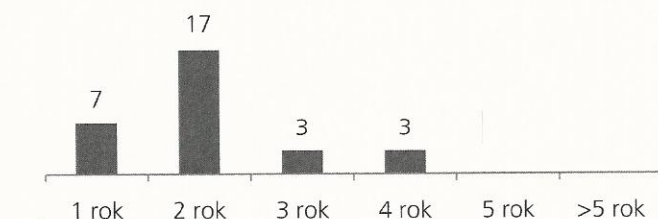
Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 786 m<sup>2</sup>, varav 1 786 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 20100101 och sträcker sig fram till 20201231. Underhållsplanen uppdaterades 2014-01-17.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll         | År          | Kommentar                |
|--------------------------|-------------|--------------------------|
| Elsäkerhetsbesiktning    | 2011        | Plan Bv -- 3             |
| VVSsäkerhetsbesiktning   | 2011        | Plan Bv -- 3             |
| Nya balkonger            | 2008 - 2009 | Om- och påbyggnad        |
| Tillbyggnad 7 lägenheter | 2008 - 2009 | Om- och påbyggnad        |
| Rörstamsbyte             | 2008 - 2009 | Om- och påbyggnad 2 plan |
| Renovering av balkonger  | 2008 - 2009 | Om- och påbyggnad        |
| Omputsning av fasad      | 2008 - 2009 | Om- och påbyggnad        |
| Nyinstallation hiss      | 2008 - 2009 | Om- och påbyggnad        |
| Nytt gårdsbjälklag       | 2008 - 2009 | Om- och påbyggnad        |
| Omläggning av tak        | 2008 - 2009 | Om- och påbyggnad        |
| Planerat underhåll       | År          | Kommentar                |
| Stampsolning             | 2015        | Alt 2016-2017            |

### Förvaltning

| Avtal                    | Leverantör                          |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör       | ComHem                              |
| Internet uppkopplingstyp | Bredband                            |
| Teknisk förvaltning      | Styrelsen/Jourmontör                |
| Lägenhetsförteckning     | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning    | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Prognosstyrning          | Egain                               |
| Värmesystem              | Chemiclean                          |

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 30 st.  
Medlemslokaler: 0 st.  
Överlåtelse under året: 2 st.  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

### Styrelsen

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Anne-Lie Andersson           | Ledamot   |
| Karl Göran Karlsson          | Ledamot   |
| David Emanuel Karlsson       | Ledamot   |
| Linda Charlotta Sundberg     | Ledamot   |
| Andreas Pierre Erik Eriksson | Suppleant |
| Yvonne Ingrid Oppstedt       | Suppleant |

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

David Emanuel Karlsson, Linda Charlotta Sundberg, Karl Göran Karlsson och Annika Maria Sudding Tjäder.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Ralf Toresson  
Annika Tjäder

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

Ralf Toresson Revision AB

**Valberedning**

Hilkka Karlsson  
Andreas Toresson

Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-22.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:  
Vårstädning**

Det blev en lyckad vårstädning den 2013-04-21/29 med 21 arbetsglada medlemmar.

**Höststädning**

Det blev en lyckad höststädning den 2013-10-27 och 2013-11-03 med 17 arbetsglada medlemmar.

**Elavtal**

Treårigt avtal from 1 juni 2013 har tecknats med Din El.

**Vinter och sommar skötseln**

Stort tack till 5 damer och 14 ansvarstagande herrar.

**Inbrott nyåret 2013**

Var observant mot okända personer. Tjuvar har med kofot/verktyg brutit sig in i en lägenhet i vårt hus utan att någon av oss reagerade! Vi bör således bli mer nyfikna – vaksamma på onormala ljud, vilka som vistas utanför huset och i trapphuset och att ej släppa in okända personer. Försäkringsbolagen kräver att man låser samtliga dörrlås när man lämnar lägenheten!

Vid behov ring omgående 11414 eller samt tillkalla styrelsen.

**Istapp och snöskydd**

Under året har en Istapp och snöskydds anläggning installeras på tak och i stuprör ovanför entrén för att minska risken för olycka.

**Ekonomisk förvaltare**

DKF AB Box 3091 169 03 SOLNA har utsetts till ny förvaltare fr.o.m 2014-01-01.

**Vattenläcka i lägenhet**

Under en diskbänk har uppstått en liten vattenläcka som tyvärr kostar föreningens medlemmar 40000 kr ! För att minimera risken av liknande incident och kostnader kommer föreningen och medlemmarna att 2014 installera vattensäkring under diskbänkarna.

6

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large signature and the initials 'LS'.

### **Teknisk akut Jour**

Har tecknats 2013-10-01 med Jourmontör 08-6577722.

### **VVS och EL kontroll lägenheterna**

Har utförts 2013-09-19 Prioriterat arbete 2014 blir att installera vattensäkring under diskbänkarna.

### **Brandskyddskontroll 2013-11-05**

Brandmästarna har genomfört brandskyddskontroll 2013-11-05  
Vi hade fått bra omdöme om barnvagn och andra föremål ej funnits i trapphuset!  
Se filmen på youtube – brand i barnvagn

### **Lånet på 600.000kr amorterades av 2013-04-28**

### **Apotekets 16 instruktioner/rutiner**

- 1.1 Gräsklippning och bevattning instruktion
- 1.2 Gräsklippare skötselinstruktion
- 1.3 Gröna arbetsfördelningsschema
- 1.4 Kontakt listan gröna arbetslivet
- 1.5 Bevattningsritning
- 2.1 Snöröjning och halkbekämpningsinstruktion
- 2.2 Snöslunga skötselinstruktion
- 2.3 Snö och halkarbetslivet arbetsfördelningsschema
- 2.4 Kontaktlista vita arbetslivet
- 3.1 Tvättstugans instruktion
- 4.1 Bastuns instruktion
- 5.1 Bodegans trivselreglar
- 6.1 Städ instruktion
- 7.1 Redskapsrummet Instruktion
- 8.1 Cykelrum och cykelparkering instruktion
- 9.1 Pergolans trivselregler
- 10.1-4 Bokningslistor Tvättstugan, bastu, bodega, pergola
- 11.1 Grillningsrutin Ny antagen 2011-06-09
  - Att tillåta SIS- godkända gasolgrillar och el-grillar för utomhusbruk på samtliga balkonger
  - Att tillåta SIS-godkända gasolgrillar och el-grillar för utomhusbruk i föreningen sker under förutsättning att boende som använder gasolgrill och el-grill visar stor hänsyn och iakttagar stor försiktighet så att grannar inte störs av grilloset.
  - Att tillåta grillning i pergolans grill, ej på framsidans altan.
  - Att ej tillåta engångsgrillar eller kolgrillning på balkongerna.
- 12.1 Parkeringsrutin antagen 2011-09-28.
- 13.1 Status-säkerhetsbesiktning för framtida underhållsåtgärder antagen av stämman 2012-04-23
- 14.1 Strategi för renovering av Avlopp- Kallvatten- Varmvatten- Värmesystem antagen av stämman 2012-04-23
- 15.1 Systematiskt förebyggande brandskydd och säkerhetsarbete 2014-03-12

LS  
RP

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade

### Övrig information

#### Trivsel i vårt hus

Vi är stolta över att Brf Apoteket 16 efter om- och tillbyggnaden 2007-2009 omfattar 30 stycken bostadsrätter. Föreningen består nu av 3 st. fyrrummare, 3 st. trerummare, 17 st. tvårummare och 7 st. enrummare. Om- och påbyggnaden av fastigheten omfattade 3 st. nya attraktiva studiolägenheter på plan 0 samt 4 st. attraktiva lägenheter på plan 4.

Föreningen har nu 17 ST parkeringsplatser på egen gård.

Ombyggnaden omfattade även en modern hiss till samtliga våningsplan, handikappåtgärder, ett attraktivt trapphus med nya säkerhetsdörrar och låssystem. En uppfräschad modern tvättstuga med nya energisnåla tvätt- och torkmaskiner. På samma plan finns nu även en trevlig bodega och en fräsch bastu.

Nytt energieffektivt ventilations- och belysningsystem, vvc system har installerats. Ventilationskanalerna har rengjorts. Brandsäkerhetsåtgärder har utförts. OVK åtgärder har förbättrat luftkvaliteten. Kallförråden på vinden har ersatts av varmförråd i hissplan 0.

Fasaden har putsats. Nya balkongbeklädnader mot parksidan samt montage av nya balkonger på entrésidan. Nyasalterad parkeringsyta med tillkommande parkeringsplats.

Miljösorteringsopskåp med lås, större rabatter med blommor & buskar samt en mysig pergola med grill.

Trivsel i ett kollektiv förutsätter gemenskap och hänsynstagande.

Meddela gärna dina grannar om Du åker bort någon längre tid.

Deltag aktivt i husets skötsel och gärna även på husfesterna!

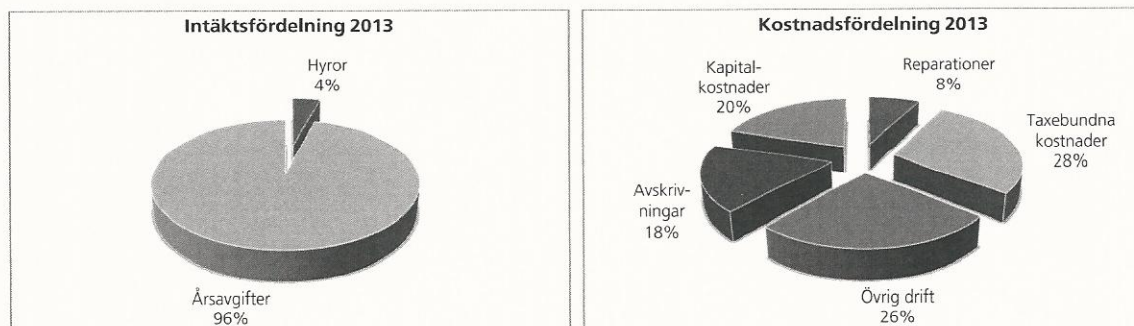
Apoteket 16 är efter genomförd ombyggnad en av Sundbybergs finaste bostadsrättsföreningar!  
Trivsel i vårt hus är allas vårt verktyg att gemensamt sköta huset och verka för god ordning och granntrivsel!

### Föreningens ekonomi

Föreningen ekonomi är god vilket möjliggör en god amorteringstakt av befintliga lån.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 140101 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 160101.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 786 m<sup>2</sup> bostäder.

Handwritten signature and initials in blue ink.

| Nyckeltal                                | 2013  | 2012  | 2011  | 2010  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 645   | 586   | 586   | 586   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 3 712 | 4 048 | 4 088 | 4 129 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 25    | 24    | 29    | 28    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 95    | 98    | 97    | 104   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 24    | 29    | 34    | 19    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 120   | 132   | 119   | 66    |

#### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

#### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|   |               |
|---|---------------|
| årets resultat  | 145 992       |
| ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll | -42 359       |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar        | -8 040        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                | <b>95 593</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **95 593**

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

W

HL  
SA

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

|                        |       |                  |                  |
|------------------------|-------|------------------|------------------|
| Årsavgifter och hyror  | Not 1 | 1 200 492        | 1 096 307        |
| Övriga rörelseintäkter |       | 3 590            | 8 883            |
|                        |       | <b>1 204 082</b> | <b>1 105 190</b> |

**RÖRELSENS KOSTNADER**

|   |       |                 |                 |
|---|-------|-----------------|-----------------|
| Fastighetskostnader                       | Not 2 | -72 751         | -87 673         |
| Reparationer                              |       | -80 794         | -6 923          |
| Taxebundna kostnader                      |       | -299 225        | -309 140        |
| Övriga driftskostnader                    |       | -64 603         | -62 738         |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader |       | -82 948         | -83 427         |
| Personalkostnader                         |       | -52 230         | -52 392         |
| Avskrivningar                             |       | -192 659        | -196 737        |
|   |       | <b>-845 209</b> | <b>-799 031</b> |

**RÖRELSERESULTAT**

**358 873**                      **306 159**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

|                |  |                 |                 |
|----------------|--|-----------------|-----------------|
| Ränteintäkter  |  | 2 179           | 7 308           |
| Räntekostnader |  | -215 060        | -236 173        |
|                |  | <b>-212 881</b> | <b>-228 865</b> |

**ÅRETS RESULTAT**

**145 992**                      **77 294**

105

RLS  
AA

| BALANSRÄKNING                            | 2013-12-31          | 2012-12-31        |
|--|---------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                        |                     |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |                     |                   |
| <b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>  |                     |                   |
| Byggnader och mark                       | Not 3<br>26 676 986 | 26 846 665        |
| Maskiner och inventarier                 | Not 4<br>1 667      | 2 084             |
|  | <b>26 678 653</b>   | <b>26 848 749</b> |
| <b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b> |                     |                   |
| Insats Bostadsrätterna                   | 2 800               | 2 800             |
|  | <b>2 800</b>        | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>       | <b>26 681 453</b>   | <b>26 851 549</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |                     |                   |
| <b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>           |                     |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar             | 110                 | 0                 |
| Övriga fordringar                        | 3 397               | 1 086             |
| Förutbetalda kostnader                   | Not 5<br>27 583     | 21 496            |
| Upplupna intäkter                        | 213                 | 1 126             |
|  | <b>31 303</b>       | <b>23 708</b>     |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                    |                     |                   |
| Kassa, PlusGiro och bank                 | 117 906             | 449 812           |
| SBC klientmedel i SHB                    | 93 790              | 172 388           |
|  | <b>211 696</b>      | <b>622 200</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>       | <b>242 999</b>      | <b>645 908</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                  | <b>26 924 451</b>   | <b>27 497 457</b> |

u

AKLS  
AK



| <b>BALANSRÄKNING</b>                                |       | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>       |       |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                                 | Not 6 |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                          |       |                   |                   |
| Inbetalda insatser                                  |       | 3 902 479         | 3 902 479         |
| Upplåtelseavgifter                                  |       | 16 051 146        | 16 051 146        |
| Fond för yttre underhåll                            | Not 7 | 137 291           | 129 251           |
|   |       | <b>20 090 916</b> | <b>20 082 876</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                           |       |                   |                   |
| Ansamlad förlust                                    |       | -50 399           | -119 653          |
| Årets resultat                                      |       | 145 992           | 77 294            |
|   |       | <b>95 593</b>     | <b>-42 359</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                           |       | <b>20 186 509</b> | <b>20 040 517</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                         |       |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                         | Not 8 | 6 630 000         | 6 558 000         |
|   |       | <b>6 630 000</b>  | <b>6 558 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                         |       |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut      | Not 8 | 0                 | 672 000           |
| Leverantörsskulder                                  |       | 22 217            | 54 088            |
| Övriga kortfristiga skulder                         |       | 2 300             | 1 400             |
| Upplupna kostnader                                  | Not 9 | 43 212            | 66 771            |
| Förutbetalda avgifter och hyror                     |       | 40 213            | 104 680           |
|   |       | <b>107 942</b>    | <b>898 939</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |       | <b>26 924 451</b> | <b>27 497 457</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                           |       |                   |                   |
| Uttaga fastighetsinteckningar                       | Not 8 | 7 464 000         | 7 464 000         |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                          |       | <b>Inga</b>       | <b>Inga</b>       |

V

KL LS  
AR

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 procent tillämpas.

|                         | 2013            | 2012  |
|-------------------------|-----------------|-------|
| <b>AVSKRIVNINGAR</b>    |                 |       |
| Byggnader               | 1,5%            | 1,5%  |
| Fastighetsförbättringar | 0,5 - 5%        | 0,5%  |
| Hissanläggning          | 3,0%            | 3,0%  |
| Tak                     | 5,0%            | 5,0%  |
| Markanläggning          | Fullt avskriven | 10,0% |
| Inventarier             | 6,7%            | 6,7%  |

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.

| <b>Not 1</b>                 | 2013             | 2012             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b> |                  |                  |
| Årsavgifter                  | 1 151 142        | 1 046 507        |
| Hysesintäkter                | 49 350           | 49 800           |
|                              | <b>1 200 492</b> | <b>1 096 307</b> |

| <b>Not 2</b>                   | 2013          | 2012          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>     |               |               |
| <b>Fastighetskostnader</b>     |               |               |
| Fastighetsskötsel gård beställ | 16 885        | 19 021        |
| Snöröjning/sandning            | 10 754        | 29 599        |
| Städning entreprenad           | 27 005        | 26 797        |
| Hissbesiktning                 | 1 093         | 1 038         |
| Bevakning                      | 2 443         | 0             |
| Gård                           | 962           | 0             |
| Serviceavtal                   | 8 781         | 6 280         |
| Förbrukningsmateriel           | 3 343         | 3 757         |
| Teleport/hissanläggning        | 1 000         | 0             |
| Brandskydd                     | 485           | 1 182         |
|                                | <b>72 751</b> | <b>87 673</b> |

U

LS  
RA

|  | 2013           | 2012           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Reparationer</b>                              |                |                |
| Lås  | 0              | 2 003          |
| VVS  | 0              | 3 601          |
| Värmeanläggning/undercentral                     | 4 250          | 1 319          |
| Ventilation                                      | 1 016          | 0              |
| Tak  | 2 925          | 0              |
| Skador/klotter/skadegörelse                      | 33 900         | 0              |
| Vattenskada                                      | 38 703         | 0              |
|  | <b>80 794</b>  | <b>6 923</b>   |
| <b>Taxebundna kostnader</b>                      |                |                |
| El   | 45 169         | 43 002         |
| Värme  | 170 197        | 174 420        |
| Vatten   | 43 484         | 51 349         |
| Sophämtning/renhållning                          | 40 375         | 40 369         |
|  | <b>299 225</b> | <b>309 140</b> |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                |                |
| Försäkring                                       | 34 179         | 33 198         |
| Kabel-TV   | 30 424         | 29 540         |
|  | <b>64 603</b>  | <b>62 738</b>  |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                |                |
| Revisionsarvode extern revisor                   | 14 390         | 13 025         |
| Föreningskostnader                               | 2 477          | 8 267          |
| Fritids och Trivselkostnader                     | 0              | 1 552          |
| Förvaltningsarvode                               | 53 838         | 52 653         |
| Administration                                   | 6 805          | 3 490          |
| Korttidsinventarier                              | 998            | 0              |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | 4 440          | 4 440          |
|  | <b>82 948</b>  | <b>83 427</b>  |
| <b>Anställda och personalkostnader</b>           |                |                |
| Föreningen har inte haft någon anställd.         |                |                |
| <b>Följande ersättningar har utgått</b>          |                |                |
| Styrelse och internrevisor                       | 40 000         | 40 000         |
| Sociala kostnader                                | 12 230         | 12 392         |
|  | <b>52 230</b>  | <b>52 392</b>  |
| <b>Avskrivningar</b>                             |                |                |
| Byggnad  | 40 200         | 40 200         |
| Förbättringar                                    | 152 042        | 151 854        |
| Markanläggning                                   | 0              | 4 266          |
| Inventarier                                      | 417            | 417            |
|  | <b>192 659</b> | <b>196 737</b> |
| <b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>                | <b>845 209</b> | <b>799 031</b> |

U

Handwritten signature/initials.

| <b>Not 3</b>  | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                               |                   |                   |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                   |                   |
| Vid årets början  | 29 112 842        | 29 112 842        |
| Nyanskaffningar   | 22 563            | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>29 135 405</b> | <b>29 112 842</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b> |                   |                   |
| Vid årets början  | -2 266 177        | -2 069 857        |
| Årets avskrivningar enligt plan                         | -192 242          | -196 320          |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                 | <b>-2 458 419</b> | <b>-2 266 177</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>              | <b>26 676 986</b> | <b>26 846 665</b> |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med    | 360 000           | 360 000           |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                                  | 27 000 000        | 25 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                                     | 14 200 000        | 9 800 000         |
|   | <b>41 200 000</b> | <b>34 800 000</b> |
| <b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>                      |                   |                   |
| Bostäder  | 41 200 000        | 34 800 000        |
|   | <b>41 200 000</b> | <b>34 800 000</b> |
| <b>Not 4</b>  | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
| <b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>                         |                   |                   |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                   |                   |
| Vid årets början  | 63 188            | 63 188            |
| Nyanskaffningar   | 0                 | 0                 |
| Utrangering/försäljning                                 | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>63 188</b>     | <b>63 188</b>     |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                   |                   |
| Vid årets början  | -61 104           | -60 687           |
| Årets avskrivningar enligt plan                         | -417              | -417              |
| Utrangering/försäljning                                 | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  | <b>-61 521</b>    | <b>-61 104</b>    |
| <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>               | <b>1 667</b>      | <b>2 084</b>      |
| <b>Not 5</b>  | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
| <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>                           |                   |                   |
| Förutbetald kostnad Försäkring                          | 11 524            | 11 130            |
| Förutbetald kostnad Kabel-TV                            | 7 772             | 7 605             |
| Egain   | 1 459             | 1 459             |
| ChemiClean  | 1 562             | 1 302             |
| Bevakning   | 5 265             | 0                 |
|   | <b>27 582</b>     | <b>21 496</b>     |

25

Handwritten signature/initials, possibly "LS".

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

|                                  | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enl<br>stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>       |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser               | 3 902 479                  | 0                        | 0  | 3 902 479                  |
| Upplåtelseavgifter               | 16 051 146                 | 0                        | 0  | 16 051 146                 |
| Fond för yttre underhåll         | 137 291                    | 8 040                    | 0  | 129 251                    |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>20 090 916</b>          | <b>8 040</b>             | <b>0</b>   | <b>20 082 876</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>        |                            |                          |  |                            |
| Ansamlad förlust                 | -50 399                    | -8 040                   | 77 294   | -119 653                   |
| Årets resultat                   | 145 992                    | 145 992                  | -77 294  | 77 294                     |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>  | <b>95 593</b>              | <b>137 952</b>           | <b>0</b>   | <b>-42 359</b>             |
| <b>Summa eget kapital</b>        | <b>20 186 509</b>          | <b>145 992</b>           | <b>0</b>   | <b>20 040 517</b>          |

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

|                                     | 2013           | 2012           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början                    | 129 251        | 121 211        |
| Reservering enligt stadgar          | 8 040          | 8 040          |
| Reservering enligt stämmobeslut     | 0              | 0              |
| lanspråktagande enligt stadgar      | 0              | 0              |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0              | 0              |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>137 291</b> | <b>129 251</b> |

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|   | Räntesats  | Belopp           | Belopp           | Villkors-<br>ändringsdag |
|---|------------|------------------|------------------|--------------------------|
|   | 2013-12-31 | 2013-12-31       | 2012-12-31       |                          |
| SE-Banken Bolån                                       | 2,810 %    | 730 000          | 730 000          | 2017-12-28               |
| SE-Banken Bolån                                       | 2,810 %    | 1 000 000        | 1 000 000        | 2017-12-28               |
| SE-Banken Bolån                                       | 3,230 %    | 2 450 000        | 2 450 000        | 2015-06-28               |
| SE-Banken Bolån                                       | 3,310 %    | 2 450 000        | 2 450 000        | 2016-06-28               |
| SE-Banken Bolån                                       | 3,870 %    | 0                | 600 000          | Avslutat                 |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>              |            | <b>6 630 000</b> | <b>7 230 000</b> |                          |
| <b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b> |            | <b>0</b>         | <b>-672 000</b>  |                          |
|   |            | <b>6 630 000</b> | <b>6 558 000</b> |                          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till endast 5 500 000 kr

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

|                      | 2013-12-31    | 2012-12-31    |
|----------------------|---------------|---------------|
| Fastsköt entreprenör | 0             | 8 595         |
| Städning entreprenör | 1 920         | 0             |
| El                   | 4 400         | 3 878         |
| Värme                | 20 363        | 26 909        |
| Sophämtning          | 124           | 351           |
| Extern revisor       | 14 665        | 14 650        |
| Ränta                | 1 740         | 2 878         |
| Snöröjning           | 0             | 9 510         |
|                      | <u>43 212</u> | <u>66 771</u> |

SUNDBYBERG den 7/12 2014

  
Anne-Lie Andersson  
Ledamot

  
David Emanuel Karlsson  
Ledamot

  
Karl Göran Karlsson  
Ledamot

  
Linda Charlotta Sundberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/12 2014

  
Ralf Toresson  
Extern revisor

  
Annika Tjäder  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Apoteket 16, org.nr 716416-4977.

## Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Apoteket 16 för räkenskapsåret 2013.

### *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. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att vi 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. Vi väljer vilka åtgärder som skall 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 vi 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Apoteket 16 ställning per den 31 december 2013 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Apoteket 16 för räkenskapsåret 2013.

### *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 oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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


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

### *Uttalanden*

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

Stockholm den 14 februari 2014

  
Ralf Toresson  
Toresson Revision

  
Annika Tjäder