

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Apoteket 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 1992-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 1995-02-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|------------|
| Apoteket 22 | 1995 | Sundbyberg |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

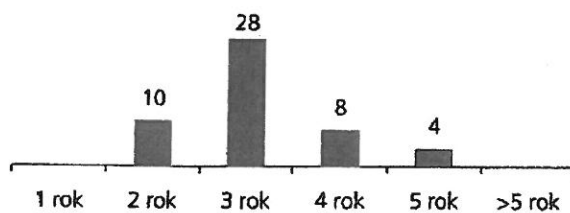
Fastigheten bebyggdes 1995 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 370 kvadratmeter, varav 4 034 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 336 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



ff

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

| Gemensamhetsanläggning | Kommentar |
|------------------------|-------------------------------------|
| Gemensamhetslokal | |
| Övrigt | Tvättstuga Garage med 30 bilplatser |

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|-------------------------|-------------|
| Mindre fasadrenovering | 2012 - 2020 |
| Snösmältningsanläggning | 2011 |
| Målning trapphus | 2010 - 2020 |

Förvaltning

| Avtal | Leverantör |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör | Comhem |
| Internet uppkopplingstyp | Enskilt eller via Kabel-TV |
| Teknisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 50 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------------|---------|
| Klas Anders Wase | Ledamot |
| Jan Åke Paulsson | Ledamot |
| Karl Ebbe Barry Karlsson | Ledamot |
| Björn Folke Näslund | Ledamot |
| Niklas Fredrik Gidlund | Ledamot |

| | |
|-------------------------|-----------|
| Erik Johan Anders Lager | Suppleant |
| Annika Christina Dahl | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | |
|-------------------|------------------|
| Håkan Fjelner | Ordinarie Extern |
| Thomas Birgersson | Suppleant Intern |

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Valberedning

| | |
|-----------------|----------------|
| Patrik Dufva | Sammankallande |
| Anna-Carin Wase | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-22.

Extra stämma med anledning av nya stadgar kommer att hållas våren 2013.

H

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
Mindre fasadrenovering. Pågående undersökningsarbete vad gäller taket.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Nya stadgar upprättas.

Fortsatt undersökning av taket.

Övrig information

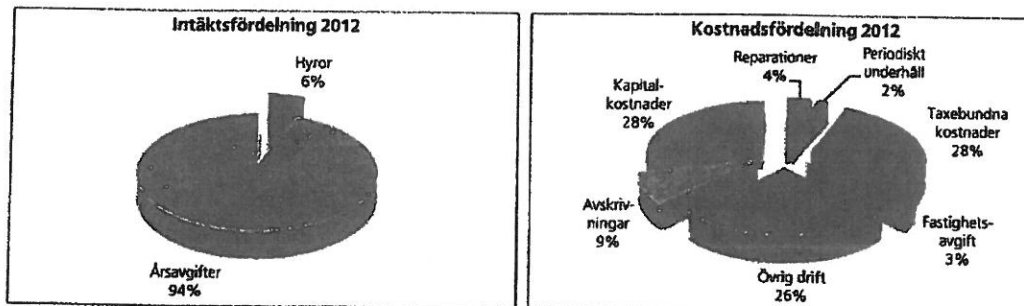
Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2013.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 034 kvm bostäder och 336 kvm lokaler.

| Nyckeltal | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 620 | 620 | 591 | 617 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 5 563 | 5 563 | 5 563 | 5 625 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 30 | 27 | 32 | 31 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 91 | 80 | 90 | 79 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 32 | 31 | 30 | 27 |
| Kapitalkostnader/kvm totalyta | 183 | 183 | 110 | 111 |

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

R

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|----------------|
| årets resultat | -125 241 |
| balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll | 470 799 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -144 243 |
| summa balanserat resultat | 201 315 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

| | |
|---|----------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråkats | 53 250 |
| att i ny räkning överförs | 254 565 |

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



| RESULTATRÄKNING | | 2012 | 2011 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 2 663 912 | 2 663 976 |
| Övriga rörelseintäkter | | 10 898 | 46 100 |
| | | 2 674 810 | 2 710 076 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | Not 2 | -235 217 | -216 038 |
| Reparationer | | -111 662 | -146 461 |
| Periodiskt underhåll | | -53 250 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | -784 967 | -723 486 |
| Övriga driftskostnader | | -99 331 | -102 328 |
| Fastighetsskatt/Fastighetsavgift | | -79 910 | -76 760 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -304 214 | -272 696 |
| Personalkostnader | | -78 157 | -77 440 |
| Avskrivningar | | -254 364 | -240 402 |
| | | -2 001 072 | -1 855 611 |
| RÖRELSERESULTAT | | 673 738 | 854 465 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 1 099 | 1 179 |
| Räntekostnader | | -800 079 | -800 375 |
| | | -798 980 | -799 196 |
| ÅRETS RESULTAT | | -125 241 | 55 269 |

R

| BALANSRÄKNING | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark Not 3 | 58 608 740 | 58 863 104 |
| Maskiner och inventarier Not 4 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | 58 608 740 | 58 863 104 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Insats Bostadsrätterna | 2 800 | 2 800 |
| Insats UBC | <u>1 222</u> | <u>1 222</u> |
| | 4 022 | 4 022 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 58 612 762 | 58 867 126 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Övriga fordringar | 16 634 | 42 119 |
| Förutbetalda kostnader Not 5 | <u>79 302</u> | <u>71 194</u> |
| | 95 936 | 113 313 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa, PlusGiro och bank | 2 098 | 2 317 |
| SBC klientmedel i SHB | <u>933 828</u> | <u>772 567</u> |
| | 935 927 | 774 884 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 031 863 | 888 197 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 59 644 625 | 59 755 322 |

A

| BALANSRÄKNING | | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 6 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 12 940 800 | 12 940 800 |
| Kapitaltillskott | | 20 998 740 | 20 998 740 |
| Fond för yttre underhåll | Not 7 | 2 457 430 | 2 313 187 |
| | | <u>36 396 970</u> | <u>36 252 727</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 326 556 | 415 530 |
| Årets resultat | | -125 241 | 55 269 |
| | | <u>201 315</u> | <u>470 799</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 36 598 285 | 36 723 526 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 8 | 22 441 590 | 22 441 590 |
| | | <u>22 441 590</u> | <u>22 441 590</u> |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 193 733 | 143 452 |
| Skatteskulder | | 7 233 | 31 528 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 34 268 | 36 000 |
| Upplupna kostnader | Not 9 | 172 131 | 161 309 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 197 386 | 217 917 |
| | | <u>604 750</u> | <u>590 206</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 59 644 625 | 59 755 322 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 8 | 50 013 000 | 50 013 000 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

R

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).

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 alternativt år tillämpas.

| | 2012 | 2011 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | 0,50% | 0,50% |
| Inventarier | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Fastighetsförbättringar | 6,67% | |

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 | 2012 | 2011 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| ÅRSavgIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 2 501 312 | 2 501 376 |
| Hysesintäkter | 162 600 | 162 600 |
| | <u>2 663 912</u> | <u>2 663 976</u> |
| Not 2 | | |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | |
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetsskötsel enl beställning | 38 733 | 51 492 |
| Fastighetsskötsel gård entreprenör | 42 000 | 47 709 |
| Snöröjning/sandning | 52 838 | 10 037 |
| Städning entreprenad | 64 891 | 66 502 |
| Städning enligt beställning | 0 | 3 126 |
| Hissbesiktning | 4 773 | 3 965 |
| Bevakning | 2 394 | 6 407 |
| Gemensamma utrymmen | 555 | 0 |
| Gård | 2 515 | 0 |
| Serviceavtal | 22 695 | 20 985 |
| Förbrukningsmateriel | 1 269 | 5 597 |
| Störningsjour och larm | 2 124 | 0 |
| Brandskydd | 0 | 219 |
| Fordon | 431 | 0 |
| | <u>235 217</u> | <u>216 038</u> |

B

| | 2012 | 2011 |
|--|----------------|----------------|
| Reparationer | | |
| Hyreslägenheter | 5 641 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 650 |
| Tvättstuga | 0 | 9 451 |
| Lås | 2 056 | 59 532 |
| VVS | 0 | 1 862 |
| Elinstallationer | 0 | 3 925 |
| Hiss | 30 766 | 23 742 |
| Huskropp utvändigt | 0 | 5 382 |
| Fasad | 1 610 | 0 |
| Balkonger/altaner | 1 724 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 42 126 | 12 876 |
| Garage/parkering | 7 724 | 2 822 |
| Vattenskada | 20 015 | 26 219 |
| | 111 662 | 146 461 |
| Periodiskt underhåll | | |
| Fasad | 53 250 | 0 |
| | 53 250 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 130 088 | 119 603 |
| Värme | 399 458 | 351 048 |
| Vatten | 138 100 | 133 703 |
| Sophämtning/renhållning | 98 139 | 91 363 |
| Grovsopor | 19 182 | 27 769 |
| | 784 967 | 723 486 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 57 963 | 55 838 |
| Kabel-TV | 41 368 | 46 490 |
| | 99 331 | 102 328 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 79 910 | 76 760 |

HL

| | 2012 | 2011 |
|--|------------------|------------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Tele och datakommunikation | 3 468 | 3 961 |
| Juridiska åtgärder | 17 500 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | 29 250 | 26 250 |
| Föreningskostnader | 1 495 | 247 |
| Styrelseomkostnader | 5 064 | 3 984 |
| Fritids och Trivselkostnader | 504 | 1 511 |
| Förvaltningsarvode | 203 979 | 195 351 |
| Förvaltningsarvodena övriga | 7 984 | 5 034 |
| Administration | 3 456 | 3 000 |
| Konsultarvode | 26 184 | 28 028 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 330 | 5 330 |
| | 304 214 | 272 696 |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse och internrevisor | 62 700 | 59 200 |
| Sociala kostnader | 15 457 | 18 240 |
| | 78 157 | 77 440 |
| Avskrivningar | | |
| Byggnad | 240 405 | 240 402 |
| Förbättringar | 13 958 | 0 |
| | 254 364 | 240 402 |
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 2 001 072 | 1 855 611 |

A

| Not 3 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| BYGGNADER OCH MARK | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 63 181 375 | 62 972 000 |
| Nyanskaffningar | 0 | 209 375 |
| Utgående anskaffningsvärde | <u>63 181 375</u> | <u>63 181 375</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader | | |
| Vid årets början | -4 318 271 | -4 077 869 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -254 364 | -240 402 |
| Utgående avskrivning enligt plan | <u>-4 572 635</u> | <u>-4 318 271</u> |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 58 608 740 | 58 863 104 |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 14 890 915 | 14 890 915 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 44 166 000 | 44 166 000 |
| Taxeringsvärde mark | 22 000 000 | 22 000 000 |
| | <u>66 166 000</u> | <u>66 166 000</u> |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande | | |
| Bostäder | 65 000 000 | 65 000 000 |
| Lokaler | 1 166 000 | 1 166 000 |
| | <u>66 166 000</u> | <u>66 166 000</u> |
| Not 4 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| MASKINER OCH INVENTARIER | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 124 883 | 124 883 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | <u>124 883</u> | <u>124 883</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -124 883 | -124 883 |
| Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-124 883</u> | <u>-124 883</u> |
| Redovisat restvärde vid årets slut | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Not 5 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | |
| Bevakning | 2 474 | 2 394 |
| Fastighetsförsäkringar | 65 451 | 57 963 |
| Kabel-TV | 10 387 | 10 342 |
| Teliasonera | 990 | 495 |
| | <u>79 302</u> | <u>71 194</u> |

R

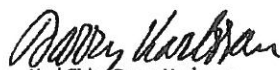
| Not 6 EGET KAPITAL | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut | Belopp vid årets ingång |
|---|--|--|--|--|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 12 940 800 | 0 | 0 | 12 940 800 |
| Kapitaltillskott | 20 998 740 | 0 | 0 | 20 998 740 |
| Fond för yttre underhåll enligt not nedan | 2 457 430 | 144 243 | 0 | 2 313 187 |
| Summa bundet eget kapital | 36 396 970 | 144 243 | 0 | 36 252 727 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserad vinst | 326 556 | -144 243 | 55 269 | 415 530 |
| Årets resultat | -125 241 | -125 241 | -55 269 | 55 269 |
| Summa fritt eget kapital | 201 315 | -269 484 | 0 | 470 799 |
| Summa eget kapital | 36 598 285 | -125 241 | 0 | 36 723 526 |
| Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2012 | 2011 | |
| Vid årets början | | 2 313 187 | 2 168 944 | |
| Reservering enligt stadgar | | 144 243 | 144 243 | |
| Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 | |
| Anspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 | |
| Anspråktagande enligt stämmobeslut | | 0 | 0 | |
| Vid årets slut | | 2 457 430 | 2 313 187 | |
| Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2012-12-31 | Belopp 2012-12-31 | Belopp 2011-12-31 | Villkors- ändringsdag |
| Nordea Hypotek AB | 2,890 % | 11 441 590 | 11 441 590 | 2017-10-25 |
| Nordea Hypotek AB | 3,650 % | 11 000 000 | 11 000 000 | 2014-02-28 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 22 441 590 | 22 441 590 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | 22 441 590 | 22 441 590 | |

R

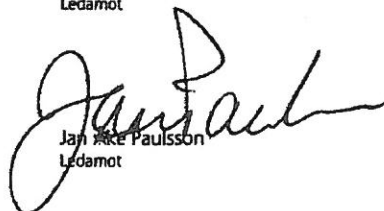
| Not 9 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| UPPLUPNA KOSTNADER | | |
| Städning entreprenör | 5 438 | 5 437 |
| El | 21 752 | 13 200 |
| Värme | 60 486 | 44 925 |
| Sophämtning | 701 | 415 |
| Extern revisor | 28 000 | 26 250 |
| Ränta | 47 826 | 71 082 |
| Grovsopor | 1 390 | 0 |
| Snöröjning | 6 538 | 0 |
| | 172 131 | 161 309 |

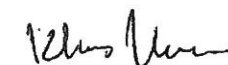
SUNDBYBERG den 16/4 2013


Niklas Fredrik Gidlund
Ledamot


Karl Ebbe Barry Karlsson
Ledamot


Björn Folke Näslund
Ledamot


Jan Åke Paulsson
Ledamot


Klas Anders Wase
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2013


Håkan Fjelner
Extern revisor