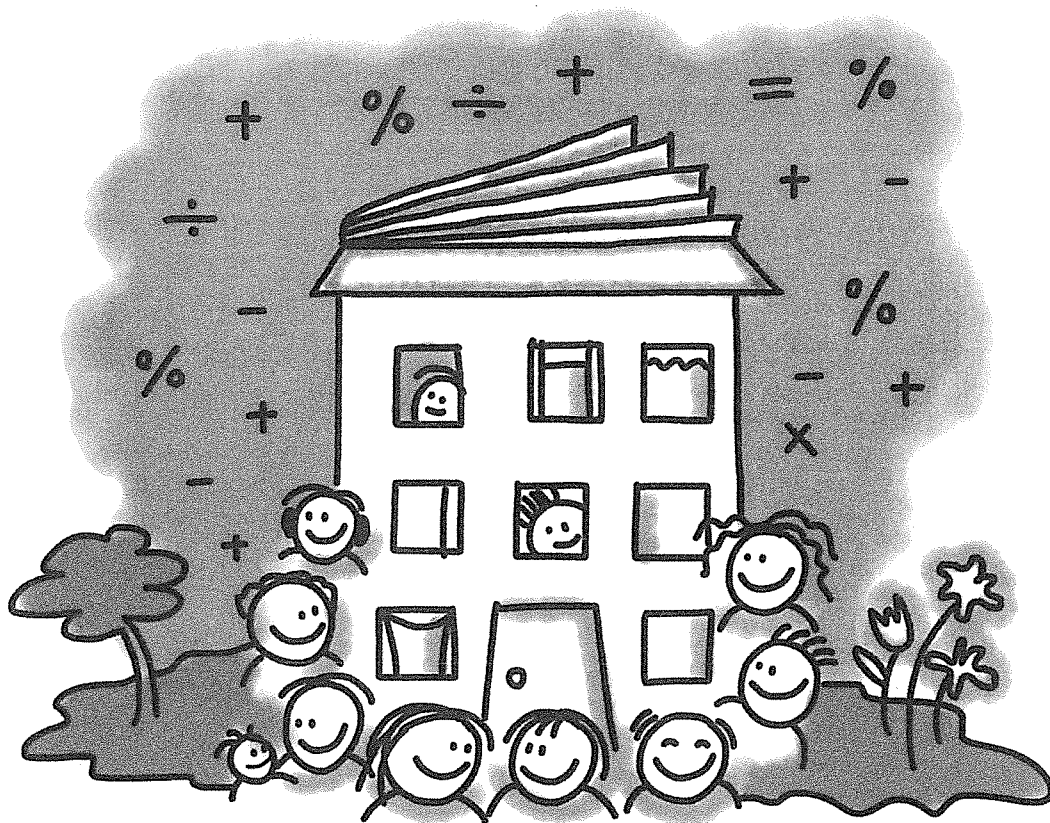


# ÅRSREDOVISNING 2013

## BRF APOTEKSSKOGEN 1



<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
Väsentliga händelser under året	2
Information till medlemmar	3
<b>Ekonomi</b>	<b>4</b>
Ekonomi i bilder	4
Resultaträkning	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>14</b>

# Förvaltningsberättelse

## Verksamhet

### Information om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apoteksskogen 1, 769617-2811, i Upplands Väsby får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under år 2013. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-08-29. Bostadsrättsföreningen Apoteksskogen 1 är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Vilunda 28:27 och Vilunda 28:90.

### Föreningens fastigheter och dotterföretaget Fastighets AB Apoteksskogen

Byggnaderna uppfördes under år 1968-1969, ligger i Upplands Väsby kommun och har beteckningen Vilunda 28:27 och Vilunda 28:90. Tomtarealen uppgår till 4 619 kvm respektive 4 906 kvm, total tomtareal, 9 525 kvm. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Byggnaderna omfattar 101 bostadslägenheter per 2013-12-31.

Per 2013-12-31 var 89 av de 101 lägenheterna upplåtna med bostadsrätt.

Den total bostadsytan uppgår till ca 9 000 kvm bostadsyta. I fastigheterna finns också 93 st p-platser/garage.

Fastigheternas taxeringsvärde fördelas enligt följande:

Vilunda 28:27, totalt 35 000 000 kr, varav byggnad 25 000 000 kr och mark 10 000 000 kr.

Vilunda 28:90, totalt 36 533 000 kr, varav byggnad 25 582 000 kr och mark 10 951 000 kr.

Lägenhetsfördelning:

25st 2 rum och kök,

47st 3 rum och kök,

25st 4 rum och kök,

4st 6 rum och kök.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Storholmen Förvaltning AB om ekonomisk och teknisk förvaltning fr o m 2010-03-30. Cemi teknik AB har hand om fastighetsskötseln.

## Föreningsfrågor

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-03-16.

Föreningen har 119 medlemmar.

Under året har 11 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på fn 1 113 kr, 2,5% av prisbasbeloppet.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras bostadsrättsinnehavaren med fn 445 kr, 1% av prisbasbeloppet.

## Styrelse och revisorer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst nio ledamöter med högst sju suppleanter. Styrelsen har haft följande sammansättning från föreningsstämman 2013-05-22.

### Styrelse

Thomas Sverkström	Ledamot	Ordförande
Urban Hellström	Ledamot	
Monica Rising		Ledamot
Hubert Nowakowski	Ledamot	
Vidar Segerstam	Ledamot	
Hulda Össurardóttir	Ledamot	
Maud Hasselblad	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i föreningen av ledamöterna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besiktning av hiss varav hiss i 21 måste åtgärdas

Ventilationssystemet har gått igenom och samtliga kanaler har rensats och setts över

En större vattenskada i nr 21, två i 15.

Taken har reparerats då det visade sig att det hade släppt i skarvar samt att vid snöröjning hade spadar gått igenom takpappen.

Räntekollen har ordnat lägre räntor och föreningens lån flyttas till Handelsbanken under 2014.

Underhållsplan har upprättats, ny ekonomisk plan är framtagen.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

#### Föreningens resultat 2013

Reparation av vattenskadan i 21an är påbörjad.

OVK av samtliga lägenheter ska utföras (Beställt).

Lägenhet 0462 är såld.

Garantibesiktning av ventilationsaggregaten sker 2014-05-19.

Föreningens intäkter och kostnader för räkenskapsåret med innehav av fastigheter omfattar tiden 2013-01-01 till 2013-12-31

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Robert Hasslund

Auktoriserad revisor

## Information till medlemmarna

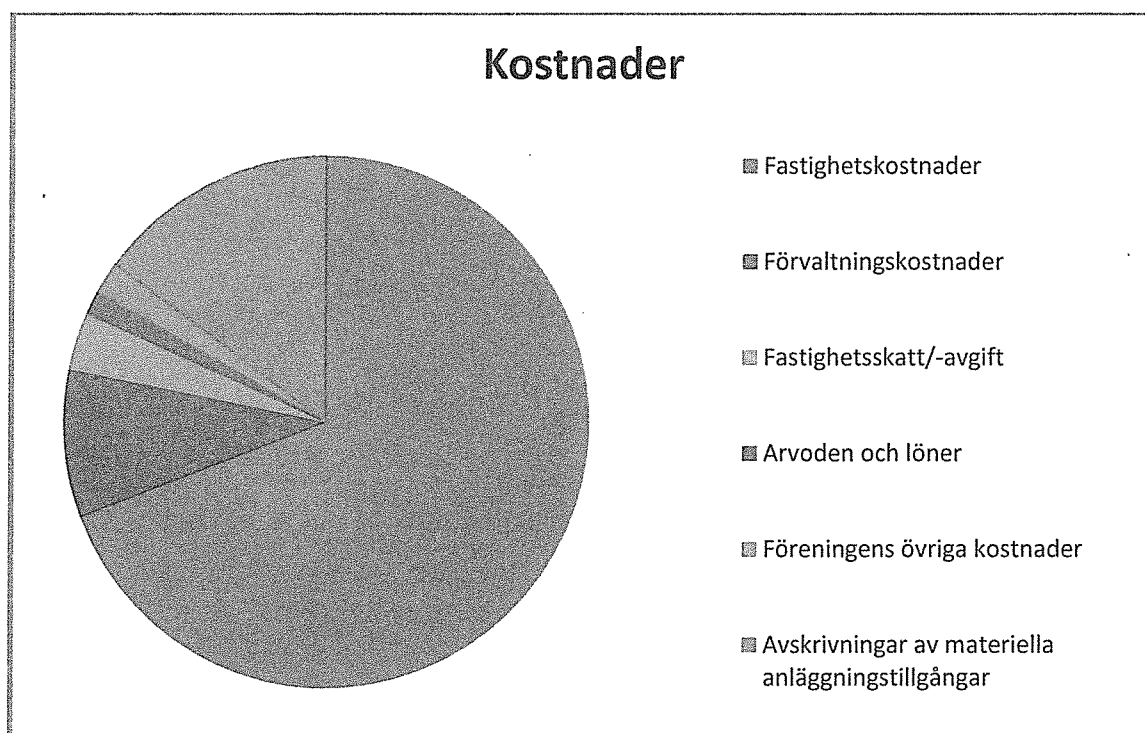
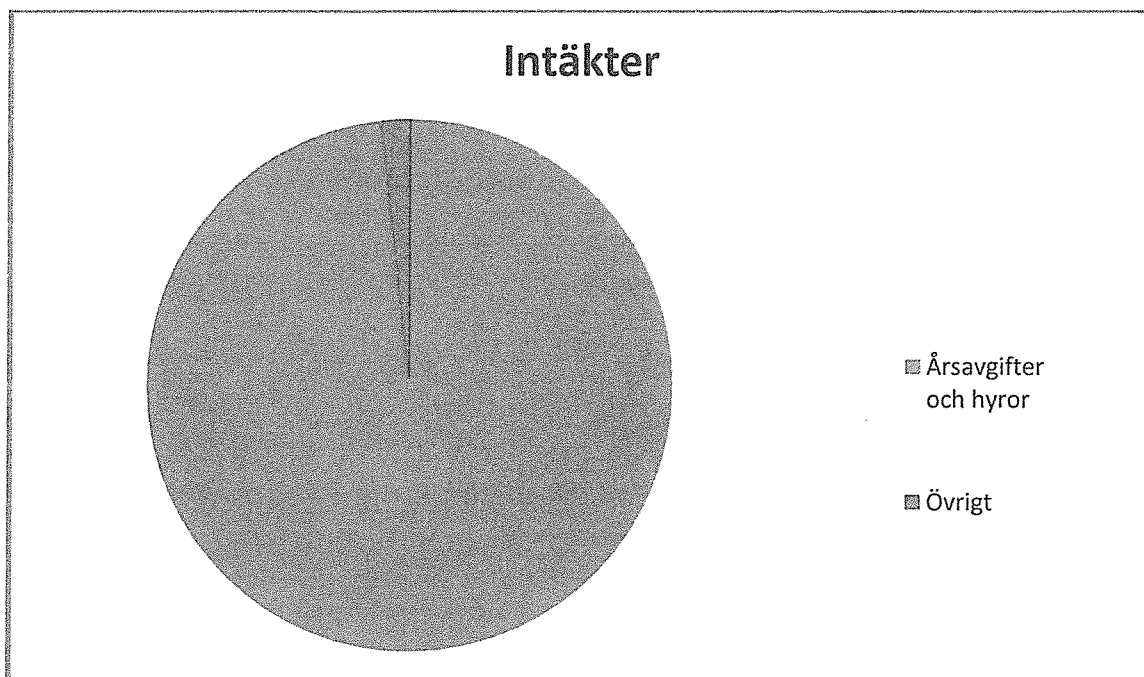
Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010
Hyror och avgifter, tkr	4 542	4 100	3 807	2 829
Driftnetto, tkr	352	-648	-445	-209
Resultat efter finansnetto, tkr	-839	-2 106	-1 836	-68 194
Balansomslutning, tkr	82 811	84 441	84 523	92 393
Soliditet, %	55	54	53	49

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-71 506 438
årets stadgeenliga avsättning till yttre reparationsfond	-2 629 000
årets förlust	-839 288
	<b>-74 974 726</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	<b>-74 974 726</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
Årsavgifter och hyror	1	4 541 611	4 099 596
Övriga intäkter		84 373	56 459
		<b>4 625 984</b>	<b>4 156 055</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 957 831	-3 358 862
Förvaltningskostnader	3	-384 122	-420 473
Fastighetskatt/-avgift		-149 710	-164 000
Arvoden och löner	4	-62 838	-79 087
Föreningens övriga kostnader		-83 546	-157 479
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-636 380	-623 685
		<b>-4 274 427</b>	<b>-4 803 586</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>351 557</b>	<b>-647 531</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 400	9 557
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 212 245	-1 468 339
		<b>-1 190 845</b>	<b>-1 458 782</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-839 288</b>	<b>-2 106 313</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-839 288</b>	<b>-2 106 313</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-839 288</b>	<b>-2 106 313</b>

**Balansräkning**

Not

**2013-12-31****2012-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	79 632 120	80 238 792
Inventarier, verktyg och installationer	8	107 636	137 344
		<b>79 739 756</b>	<b>80 376 136</b>

**Summa anläggningstillgångar****79 739 756****80 376 136****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		62 484	210 108
Övriga fordringar		16 562	8 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 963	58 275
		<b>122 009</b>	<b>277 038</b>

*Kassa och bank***Summa omsättningstillgångar**

2 949 543

3 787 778

**3 071 552****4 064 816****SUMMA TILLGÅNGAR****82 811 308****84 440 952**



**Balansräkning**

Not

2013-12-31

2012-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

9

***Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

51 005 408

50 922 408

Uppskrivningsfond

66 506 474

66 506 474

Fond för yttre underhåll

2 629 000

0

**120 140 882****117 428 882*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

-74 135 438

-69 400 125

Årets resultat

-839 288

-2 106 313

**-74 974 726****-71 506 438****Summa eget kapital****45 166 156****45 922 444****Långfristiga skulder**

10

Skulder till kreditinstitut

11 575 000

35 823 445

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

24 663 590

1 244 558

Leverantörsskulder

358 891

302 182

Aktuella skatteskulder

313 241

319 096

Övriga skulder

0

4 588

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

734 430

824 639

**Summa kortfristiga skulder****26 070 152****2 695 063****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****82 811 308****84 440 952****Ställda säkerheter**

12

***För egna skulder och avsättningar***

Fastighetsinteckningar

46 300 000

46 300 000

**46 300 000****46 300 000****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Resultaträkningen och noterna är förändrade i jämförelse med föregående års årsredovisning.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

## Noter

NOT 1	Årsavgifter och hyror	2013	2012
	Årsavgifter	3 408 332	2 805 104
	Hyror	1 133 279	1 294 491
		<b>4 541 611</b>	<b>4 099 595</b>

NOT 2	Fastighetskostnader	2013	2012
	Driftkostnader	2 240 246	2 157 918
	Skötselkostnader	351 571	400 909
	Underhållskostnader	222 111	395 416
	Reparationskostnader	143 903	404 619
		<b>2 957 831</b>	<b>3 358 862</b>

NOT 3	Förvaltningskostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkring	106 705	111 129
	Förvaltningskostnader	260 156	148 330
	Projektkostnader	17 261	161 014
		<b>384 122</b>	<b>420 473</b>

NOT 4	Arvoden och löner	2013	2012
	Styrelse-/revisionsarvode	35 000	35 000
	Sociala avgifter arvoden	9 088	9 087
	Arvode extern revisor	18 750	35 000
		<b>62 838</b>	<b>79 087</b>

**NOT 5****Avskrivningar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,5 %
Byggnadsinventarier	6,67 %
Inventarier	10-20 %
Till-/ombyggnationer, renoveringar	10 %

**NOT 6****Avskrivningar**

Byggnader, renoveringar/underhåll	606 672	593 977
Inventarier	29 708	29 708
	<b>636 380</b>	<b>623 685</b>

**NOT 7****Byggnader och mark**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	14 442 477	10 869 095
Till-/ombyggnationer, renoveringar		1 987 042
Årets renoverings-/underhållsåtgärder		1 586 340
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 442 477</b>	<b>14 442 477</b>
Ingående avskrivningar	-710 159	-344 445
Årets avskrivningar	-378 409	-365 714
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 088 568</b>	<b>-710 159</b>
Ingående uppskrivningar	66 506 474	66 734 737
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-228 263	-228 263
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>66 278 211</b>	<b>66 506 474</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>79 632 120</b>	<b>80 238 792</b>
Taxeringsvärden byggnader	50 582 000	50 797 000
Taxeringsvärden mark	20 951 000	24 153 000
	<b>71 533 000</b>	<b>74 950 000</b>

**NOT 8****Maskiner och Inventarier**

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	14 442 477	10 869 095
Till-/ombyggnationer, renoveringar		1 987 042
Årets renoverings-/underhållsåtgärder		1 586 340
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 442 477</b>	<b>14 442 477</b>
Ingående avskrivningar	-710 159	-344 445
Årets avskrivningar	-378 409	-365 714
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 088 568</b>	<b>-710 159</b>

**NOT 9****Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre Rep.-fond	Balanserad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 922 408	66 506 474		-69 400 125	-2 106 313
Årets avsättning yttre repfond			2 629 000	-2 629 000	
Upplåtelseavgifter	83 000				
Disposition av föregående års resultat:				-2 106 313	2 106 313
<b>Årets resultat</b>					<b>-839 288</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 005 408</b>	<b>66 506 474</b>	<b>2 629 000</b>	<b>-74 135 438</b>	<b>-839 288</b>

**NOT 10****Långfristiga skulder**

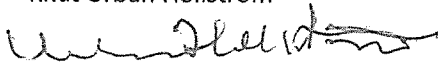
	2013	2012
SBAB 20 96268 2, villkorsändringsdag 2014-05-30, 2,68 %	1 668 735	2 418 735
SBAB 20 96246 1, villkorsändringsdag 2014-05-30, 2,71 %	11 543 826	11 575 000
SBAB 20 96262 3, villkorsändringsdag 2014-05-30, 2,68 %	11 451 029	11 499 268
SBAB 20 96261 5, villkorsändringsdag 2015-03-12, 4,04 %	11 575 000	11 575 000
Kortfristig del av långfr skuld	-24 663 590	-1 244 558
	<b>11 575 000</b>	<b>35 823 445</b>

<b>NOT 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Upplupna löner arvoden	35 000	35 000
	Beräknade upplupna soc avgifter	9 088	9 087
	Upplupna räntekostnader	97 405	115 811
	Aviserade avgifter/hyror	352 369	383 814
	Övriga interimsskulder	240 566	280 926
		<b>734 428</b>	<b>824 638</b>

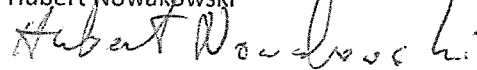
<b>NOT 12</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	SBAB, Vilunda 28:27	22 232 000	22 232 000
	SBAB, Vilunda 28:90	24 068 000	24 068 000
		<b>46 300 000</b>	<b>46 300 000</b>

Upplands Väsby 27 maj 2014

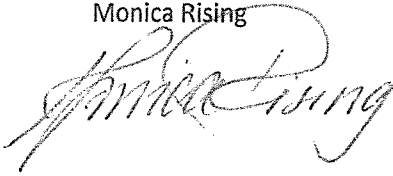
Knut Urban Hellström



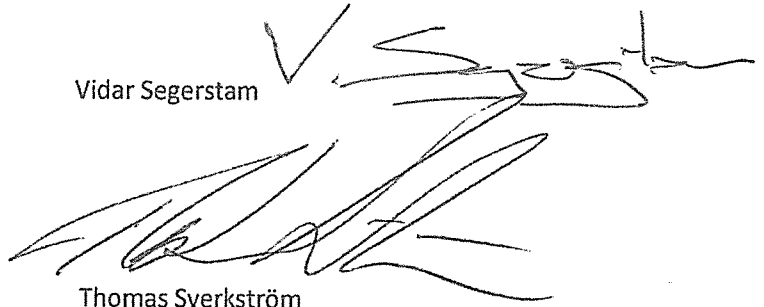
Hubert Nowakowski



Monica Rising



Vidar Segerstam

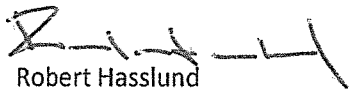


Hulda Össurardóttir



Thomas Sverkström

Min revisionsberättelse har lämnats 27 maj 2014



Robert Hasslund  
Auktoriserad revisor