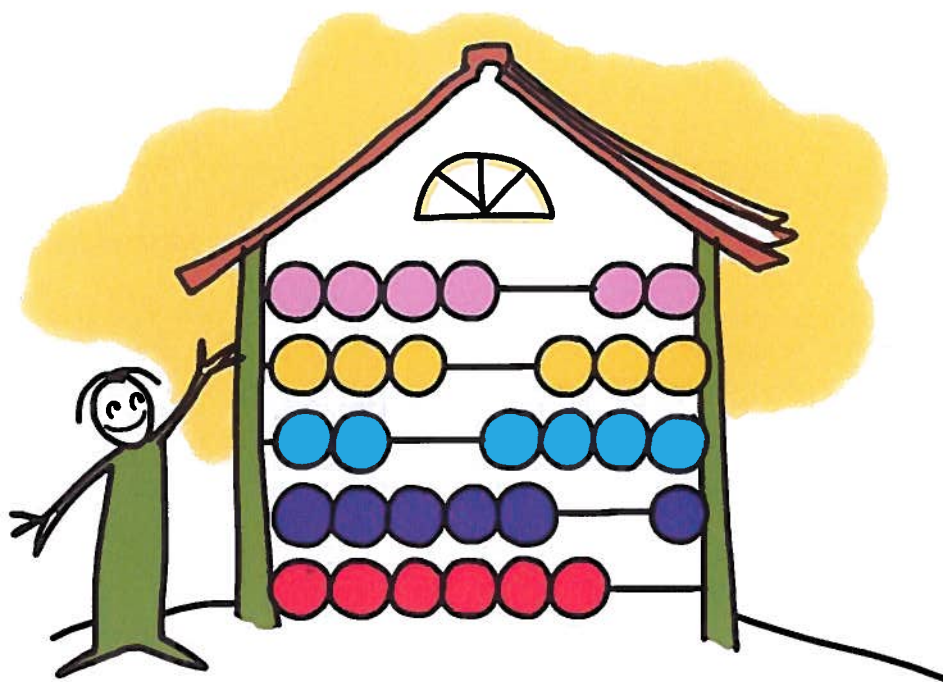


ÅRSREDOVISNING 2014

BRF Apoteksskogen 1



Förvaltningsberättelse	1
Information om verksamheten	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	2
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
Revisionsberättelse	14

Styrelsen för BRF APOTEKSSKOGEN 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apoteksskogen 1, 769617-2811, i Upplands Väsby får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under år 2014. 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 Apoteksskogen 1

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 2014-12-31. Per 2014-12-31 var 90 av de 101 lägenheterna upplåtna med bostadsrätt. Den totala 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. Fr o m 1/1 2015 tar HSB över vår förvaltning både ekonomi och teknisk förvaltning.

Föreningsfrågor

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-03-16.

Föreningen har 134 medlemmar.

Under året har 4 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 2014-05-22.

Styrelse

Thomas Sverkström	Ledamot Ordförande
Urban Hellström	Ledamot
Monica Rising	Ledamot
Hubert Nowakowski	Ledamot
Vidar Segerstam	Ledamot
Hulda Össurardóttir	Ledamot
Staffan Eriksson-Hjelm	Ledamot
Maud Hasselblad	Suppleant
Torbjörn Carlsson	Suppleant

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En större vattenskada i nr 21 är åtgärdad.

Taken har reparerats då det visade sig att plåtar var felmonterade och släppte in vatten mellan ytterfasaden.

Likviditetsbudget framtagen.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Föreningens resultat 2014**

Omsättning av två lån på 23 164 289 till ca. 0,8%
Sanering av vindar från döda duvor.
Vattenskada i 15 felorsak funnen och åtgärdad
Dränering och tätskikt garagen kommer att ske och även ändringar av utemiljö.
Fönsterupphandling påbörjad.

Föreningens intäkter och kostnader för räkenskapsåret med innehav av fastigheter
omfattar tiden 2014-01-01 till 2014-12-31

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisor

Robert Hasslund
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Hyror och avgifter	5 150	4 542	4 100	3 807	2 829
Driftnetto	985	352	-648	-445	-209
Resultat efter finansnetto	-2 251	-839	-2 106	-1 836	-68 194
Balansomslutning	80 831	82 811	84 441	84 523	92 393
Soliditet, %	54	55	54	53	49

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-74 974 726
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-2 629 000
årets förlust	-2 250 552
	-79 854 278

behandlas så att	
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-220 182
i ny räkning överföres	-79 634 096
	-79 854 278

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter och hyror	1	5 167 981	4 541 611
Övriga intäkter		70 142	84 373
		5 238 123	4 625 984
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 508 691	-2 957 831
Förvaltningskostnader	3	-473 418	-384 122
Fastighets-skatt/-avgift		-118 887	-149 710
Arvoden och löner	4	-96 825	-62 838
Föreningens övriga kostnader		-54 872	-83 546
		-4 252 693	-3 638 047
Driftnetto		985 430	987 937
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-2 219 233	-636 380
Resultat efter investeringar och avskrivningar		-1 233 803	351 557
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 717	21 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 027 466	-1 212 245
		-1 016 749	-1 190 845
Resultat efter finansiella poster		-2 250 552	-839 288
Resultat före skatt		-2 250 552	-839 288
Årets resultat		-2 250 552	-839 288

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	77 872 164	79 632 120
Inventarier, verktyg och installationer	8	77 928	107 636
		77 950 092	79 739 756
Summa anläggningstillgångar		77 950 092	79 739 756
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		71 921	62 484
Övriga fordringar		39 770	16 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 164	42 963
		164 855	122 009
<i>Kassa och bank</i>		2 715 737	2 949 543
Summa omsättningstillgångar		2 880 592	3 071 552
SUMMA TILLGÅNGAR		80 830 684	82 811 308

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 927 408	51 005 408
Uppskrivningsfond		66 506 474	66 506 474
Fond för yttre underhåll		5 258 000	2 629 000
		123 691 882	120 140 882
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-77 603 725	-74 135 438
Årets resultat		-2 250 552	-839 288
		-79 854 277	-74 974 726
Summa eget kapital		43 837 605	45 166 156
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	35 540 416	36 238 590
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		229 855	358 891
Aktuella skatteskulder		270 577	313 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	952 231	734 430
Summa kortfristiga skulder		1 452 663	1 406 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 830 684	82 811 308
Ställda säkerheter	12		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		46 300 000	46 300 000
		46 300 000	46 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Föreningen har valt att utnyttja lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 1 kap 3 §) och således har inte jämförelsetalen räknats om. Ingående poster i balansräkningen, som påverkas av förändringar i K3-regelverket, har inte räknats om.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna avseende redovisning av fastigheter ändrats, dels avseende aktivering av tillkommande utgifter, dels avseende avskrivningar, då komponentansats tillämpats.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Noter

NOT 1	Årsavgifter och hyror	2014	2013
	Årsavgifter	3 894 714	3 408 334
	Hyror	1 273 267	1 133 279
		5 167 981	4 541 613

NOT 2	Fastighetskostnader	2014	2013
	Driftkostnader	2 205 030	2 240 246
	Skötselkostnader	342 203	351 571
	Underhållskostnader	0	222 111
	Reparationskostnader	961 458	143 903
		3 508 691	2 957 831

NOT 3	Förvaltningskostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkring	206 256	106 705
	Förvaltningskostnader	247 926	260 156
	Projektkostnader	19 236	17 261
		473 418	384 122

NOT 4	Arvoden och löner	2014	2013
	Styrelse-/revisionsarvode	42 000	35 000
	Sociala avgifter arvoden	11 075	9 088
	Arvode extern revisor	43 750	18 750
		96 825	62 838

NOT 5**Avskrivningar**

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, komponentuppdelat	1-5 %
Byggnadsinventarier	6,67 %
Till-/ombyggnationer, renoveringar	10 %
Inventarier	10-20 %

NOT 6**Avskrivningar**

	2014	2013
Byggnader, renoveringar/underhåll	2 189 525	606 672
Inventarier	29 708	29 708
	2 219 233	636 380

NOT 7**Byggnader och mark**

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	14 442 477	14 442 477
Årets renoverings-/underhållsåtgärder	429 569	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 872 046	14 442 477
Ingående avskrivningar	-1 088 568	-710 159
Årets avskrivningar	-1 961 262	-378 409
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 049 830	-1 088 568
Ingående uppskrivningar	66 278 211	66 506 474
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-228 263	-228 263
Utgående ackumulerade uppskrivningar	66 049 948	66 278 211
Utgående redovisat värde	77 872 164	79 632 120

NOT 8 Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	202 305	202 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 305	202 305
Ingående avskrivningar	-94 669	-64 961
Årets avskrivningar	-29 708	-29 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 377	-94 669
Utgående redovisat värde	77 928	107 636

NOT 9 Förändring av eget kapital

	Insatser/ Uppl.avgifter	Uppskriv- ningsfond	Yttre under hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 005 408	66 506 474	2 629 000	-74 135 438	-839 288
Årets avsättning yttre UHfond			2 629 000	-2 629 000	
Upplåtelse av lägenhet	922 000				
Disposition av föregående års resultat:				-839 288	839 288
Årets resultat					-2 250 552
Belopp vid årets utgång	51 927 408	66 506 474	5 258 000	-77 603 726	-2 250 552

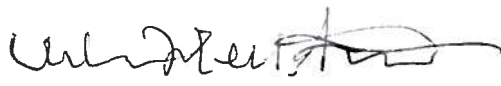
NOT 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

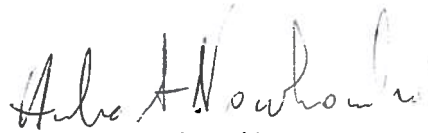
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB 20 96268 2			0	1 668 735
SBAB 20 96246 1			0	11 543 826
SBAB 20 96262 3			0	11 451 029
SBAB 20 96261 5	4,04	2015-03-12	11 575 000	11 575 000
Stadshypotek 732076	2,30	2016-03-10	11 083 016	0
Stadshypotek 732075	1,57	Rörlig 3-mån	11 395 465	0
Stadshypotek 732074	1,57	Rörlig 3-mån	1 486 935	0
			35 540 416	36 238 590

NOT 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2014	2013
Övriga löner och arvoden	35 000	35 000
Beräknade upplupna soc avgifter	9 088	9 088
Upplupna räntekostnader	50 205	97 405
Förutbetalda/aviserade avgifter och hyror	439 868	352 369
Övriga interimsskulder	418 070	240 566
	952 231	734 428

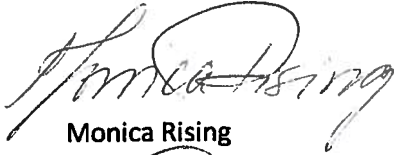
	Ställda säkerheter	
	2014	2013
För skulder till kreditinstitut:		
SBAB, Vilunda 28:27	11 575 000	22 232 000
SBAB, Vilunda 28:90	0	24 068 000
Stadshypotek, Vilunda 28:27	10 657 000	0
Stadshypotek, Vilunda 28:90	24 068 000	0
	46 300 000	46 300 000



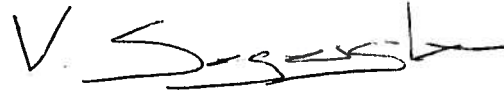
Knut Urban Hellström



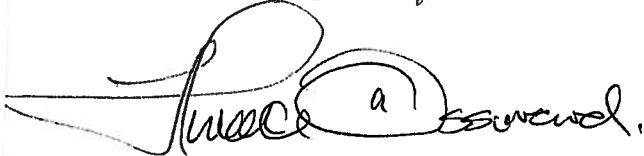
Hubert Nowakowski



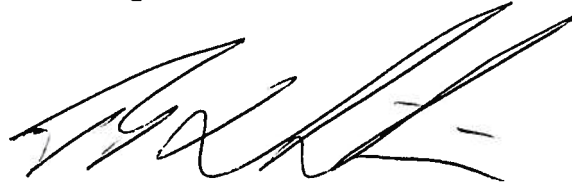
Monica Rising



Vidar Segerstam



Hulda Össurardóttir

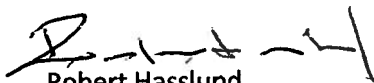


Thomas Sverkström



Staffan Erik Eriksson Hjelm

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-19



Robert Hasslund
Auktoriserad revisor