



Välkommen till årsredovisningen för Brf Apoteket 22

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apoteket 22	1995	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1995 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1995.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 4 034 kvm. Byggnadernas totalyta är 4834 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna-Carin Wase	Ordförande
Anders Stafverfeldt	Styrelseledamot
Hai-Kit Law	Styrelseledamot
Helena Borgdén	Styrelseledamot
Kennet Eriksson	Styrelseledamot
Dimosthenis Chitas	Suppleant
Jeanette Snögren	Suppleant
Thomas Georgiou	Suppleant

Valberedning

Nils Östman
Mikaela Holmlund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

David Oskar Petter Walman Extern revisor Rävissor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av armaturer i soprum
- 2022** ● Byte av torktumlare i tvättstugan
Byte koddosor och porttelefoner till portarna och garaget
Byte nedre värmeslinga garageuppfart
Målning av pergola samt utbyte av andra trädetaljer runt huset
- 2021** ● Installation av 11 st laddstationer för elbil i garaget
Byte av torkskåp i tvättstugan
- 2020** ● Hissbyte
- 2019** ● Kontroll och utbyte av rör i rör-schakterna
- 2018** ● Utbyte av delar av Pergola
Utbyte av kod-dosor
Motorbyte av garageport
- 2017** ● Renovering av föreningslokal
Installation av stadsnät
- 2016** ● Fasadtvätt
Byte av armaturer i trappuppgångar
- 2015** ● Byte av termostater på radiatorer
- 2014-2015** ● Värmeåtervinning
- 2013-2014** ● Mindre takrenovering
- 2012-2020** ● Mindre fasadrenovering

2011 ● Snösmältningsanläggning

Planerade underhåll

- 2024 ● Byte av fjärrvärmecentral
● Byte av styrenhet till ventilationsanläggning

Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Tele 2
Teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetsförvaltning
Fastighetsservice	Åkerlunds fastighetsförvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Internetleverantör	Sundbybergs stadsnät
Snöskottning tak	Ahlins plåt
Serviceavtal värmepumpar	Climate Solutions
Trädgårdsskötsel	Sköna trädgård
Trappstädning	Miljörenen
Serviceavtal garageport	Tormax

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån hos Handelsbanken lades om per 2023-03-31 med 3,71% ränta. Ny villkorsändringsdag är 2026-03-30.

Förändringar i avtal

Föreningen har skrivit serviceavtal med Tormax istället för Una portar gällande garageporten.

Hämtning av tidningar har dragits ner till en gång i månaden.

Övriga uppgifter

Styrelsen har varit återhållsam med investeringar under året. Det har gjort att föreningen har en god likviditet trots att ränta och driftskostnader som värme och el har ökat. Ett lån ska läggas om hösten 2024 och en stor investering i ny fjärrvärmecentral och ny styrenhet till ventilation planeras under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 78 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 078 814	3 028 411	2 994 864	2 981 041
Resultat efter fin. poster	322 834	168 475	138 539	-851 985
Soliditet (%)	61	61	60	60
Yttre fond	2 211 228	1 861 485	1 511 742	2 694 997
Taxeringsvärde	116 581 000	116 581 000	101 376 000	101 376 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	678	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 379	5 452	5 662	5 709
Skuldsättning per kvm totalyta	4 489	4 549	4 725	4 764
Sparande per kvm totalyta	177	151	200	241
Elkostnad per kvm totalyta, kr	85	60	53	46
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	44	39	27	32
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	33	29	26
Energikostnad per kvm totalyta	165	133	108	104
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,83	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,94	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	12 940 800	-	-	12 940 800
Fond, yttre underhåll	1 861 485	-	349 743	2 211 228
Kapitaltillskott	20 998 740	-	-	20 998 740
Balanserat resultat	-835 101	168 475	-349 743	-1 016 369
Årets resultat	168 475	-168 475	322 834	322 834
Eget kapital	35 134 399	0	322 834	35 457 233

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-666 626
Årets resultat	322 834
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-349 743
Totalt	-693 535

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-693 535

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 078 814	3 028 411
Övriga rörelseintäkter	3	93 727	28 779
Summa rörelseintäkter		3 172 541	3 057 190
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 631 716	-1 825 695
Övriga externa kostnader	9	-200 564	-199 295
Personalkostnader	10	-103 492	-95 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-533 184	-531 367
Summa rörelsekostnader		-2 468 956	-2 651 569
RÖRELSERESULTAT		703 585	405 621
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 520	4 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-399 271	-241 905
Summa finansiella poster		-380 751	-237 146
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		322 834	168 475
ÅRETS RESULTAT		322 834	168 475

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	54 730 342	55 263 526
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 730 342	55 263 526
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	4 022	4 022
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 022	4 022
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 734 364	55 267 548
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 823	20 949
Övriga fordringar	15	2 977 765	2 224 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 281	0
Summa kortfristiga fordringar		2 985 869	2 245 219
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	86
Summa kassa och bank		0	86
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 985 869	2 245 305
SUMMA TILLGÅNGAR		57 720 234	57 512 853

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 939 540	33 939 540
Fond för yttre underhåll		2 211 228	1 861 485
Summa bundet eget kapital		36 150 768	35 801 025
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 016 369	-835 101
Årets resultat		322 834	168 475
Summa fritt eget kapital		-693 535	-666 626
SUMMA EGET KAPITAL		35 457 233	35 134 399
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 903 750	15 216 590
Summa långfristiga skulder		10 903 750	15 216 590
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 796 590	6 775 000
Leverantörsskulder		216 922	57 112
Skatteskulder		14 103	9 755
Övriga kortfristiga skulder		48 289	44 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	283 347	275 642
Summa kortfristiga skulder		11 359 251	7 161 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 720 234	57 512 853

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	703 585	405 621
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	533 184	531 367
	1 236 769	936 988
Erhållen ränta	18 520	4 759
Erlagd ränta	-399 355	-265 395
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	855 934	676 352
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 907	-21 676
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	175 880	-91 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 042 721	562 803
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-291 250	-850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-291 250	-850 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	751 471	-287 197
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 207 189	2 494 386
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 958 660	2 207 189

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Apoteket 22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	6,67 %
Byggnad	0,89 - 6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 733 264	2 733 228
Hysesintäkter garage	252 000	251 300
Hysesintäkter förråd	600	600
El, moms	0	12 468
Elintäkter laddstolpe	26 000	21 600
Elintäkter laddstolpe moms	30 262	0
Pantsättningsavgift	9 456	9 177
Överlåtelseavgift	12 866	0
Vidarefakturerade kostnader	14 366	0
Öres- och kronutjämning	0	38
Summa	3 078 814	3 028 411

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	89 611	0
Övriga intäkter	-11 184	11 184
Återbäring försäkringsbolag	15 300	17 595
Summa	93 727	28 779

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	131 820	158 695
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 857	19 782
Fastighetsskötsel gård enl avtal	10 000	8 106
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 000	7 250
Larm och bevakning	0	3 387
Städning enligt avtal	42 421	59 928
Städning utöver avtal	0	406
Besiktningar	38 225	0
Hissbesiktning	5 681	0
Brandskydd	3 825	0
Bevakning	4 590	4 170
Gårdkostnader	2 605	3 343
Snöröjning/sandning	53 317	46 267
Serviceavtal	19 997	13 008
Förbrukningsmaterial	8 237	7 357
Summa	335 575	331 699

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	47 741
Trapphus/port/entr	0	111 314
Sophantering/återvinning	0	243
Dörrar och lås/porttele	23 298	1 075
VVS	24 211	0
Värmeanläggning/undercentral	10 313	0
Ventilation	0	3 000
Elinstallationer	14 550	144 719
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	90 836
Hissar	9 875	5 648
Tak	7 813	0
Mark/gård/utemiljö	0	14 154
Garage/parkering	4 135	13 469
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 078
Summa	94 195	433 277

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	30 233
Summa	0	30 233

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	412 986	291 140
Uppvärmning	211 272	190 544
Vatten	171 253	161 794
Sophämtning/renhållning	99 873	112 243
Grovsopor	16 331	8 763
Summa	911 715	764 484

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	113 121	111 663
Kabel-TV	51 594	49 116
Bredband	30 256	13 463
Fastighetsskatt	95 260	91 760
Summa	290 231	266 002

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	10 825	14 096
Revisionsarvoden extern revisor	32 500	31 250
Styrelseomkostnader	4 100	4 200
Föreningskostnader	2 630	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	117 522	114 216
Överlåtelsekostnad	14 704	0
Pantsättningskostnad	9 456	0
Administration	2 737	22 003
Konsultkostnader	0	2 500
Bostadsrätterna Sverige	6 090	6 090
OBS-konto	0	3 690
Summa	200 564	199 295

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 750	72 450
Arbetsgivaravgifter	24 742	22 762
Summa	103 492	95 212

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	399 271	241 889
Övriga räntekostnader	0	16
Summa	399 271	241 905

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 550 200	64 550 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 550 200	64 550 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 286 674	-8 755 306
Årets avskrivning	-533 184	-531 367
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 819 858	-9 286 674
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 730 342	55 263 526
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 890 915</i>	<i>14 890 915</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 581 000	70 581 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
Summa	116 581 000	116 581 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	124 883	124 883
Utgående anskaffningsvärde	124 883	124 883
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-124 883	-124 883
Utgående avskrivning	-124 883	-124 883
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Insats branschorganisation	1 222	1 222
Summa	4 022	4 022

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	19 105	16 459
Momsavräkning	0	708
Klientmedel	0	1 152 375
Transaktionskonto	1 890 487	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	2 977 765	2 224 270

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	3 281	0
Summa	3 281	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-09-25	0,58 %	9 466 590	9 716 590
Swedbank	Rörligt	4,81 %	1 275 000	1 275 000
Handelsbanken	2026-03-30	3,71 %	5 458 750	5 500 000
Handelsbanken	2025-03-30	2,18 %	5 500 000	5 500 000
Summa			21 700 340	21 991 590
Varav kortfristig del			10 796 590	6 775 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 175 340 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	6 675	0
Uppl kostn räntor	9 264	9 348
Uppl kostnad arvoden	12 050	11 925
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 786	3 747
Förutbet hyror/avgifter	251 572	250 622
Summa	283 347	275 642

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

50 013 000

2022-12-31

50 013 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

Anders Stafverfeldt
Styrelseledamot

Anna-Carin Wase
Ordförande

Hai-Kit Law
Styrelseledamot

Helena Borgdén
Styrelseledamot

Kennet Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor
David Oskar Petter Walman
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apoteket 22
716421-8559**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apoteket 22 för år 2023.

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. Detta kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apoteket 22 för år 2023.

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 mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor