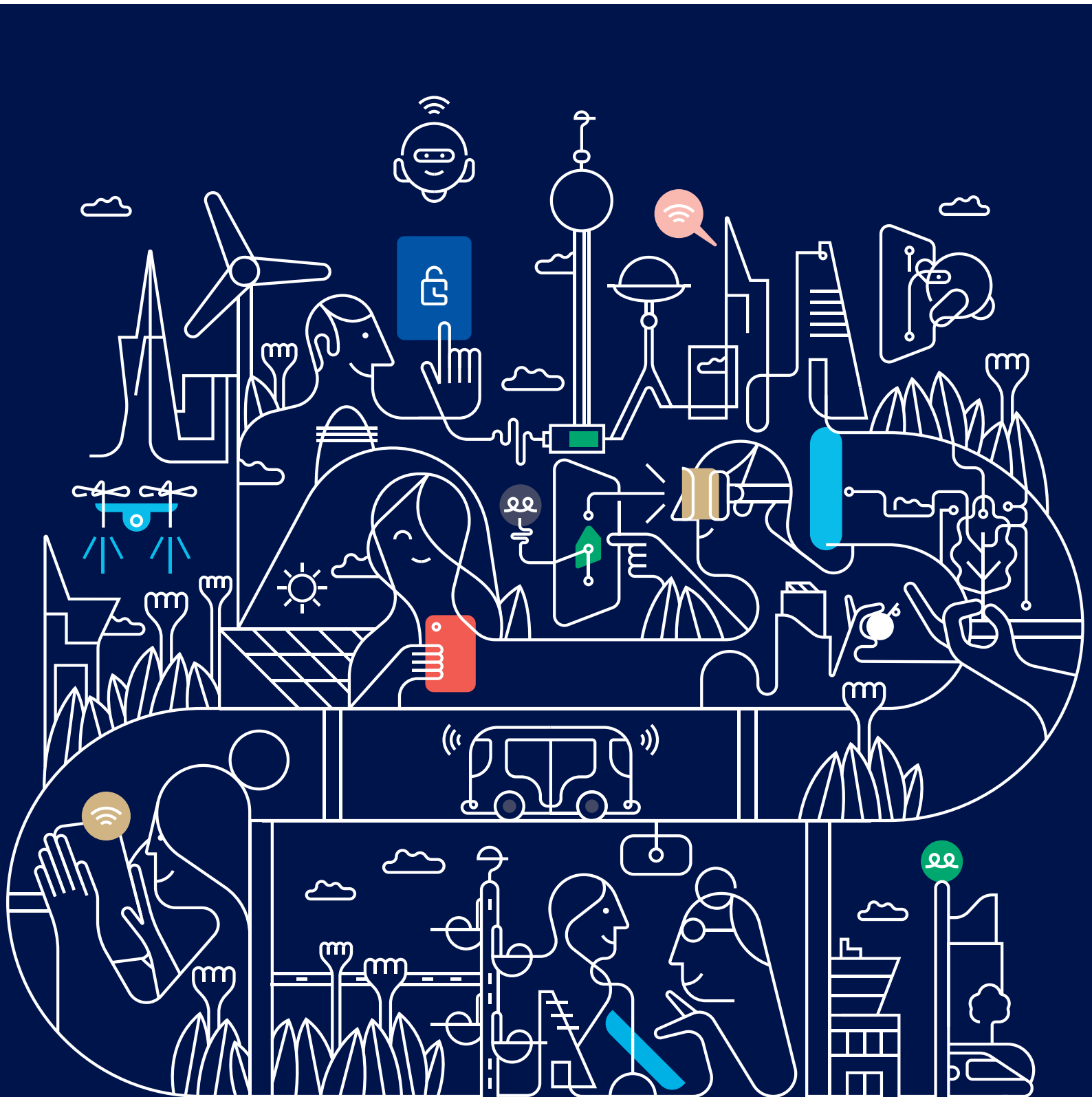




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Apoteket 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2004 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2022-09-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Anna-Carin Wase	Ordförande
Helena Borgdén	Ledamot
Patrik Dufva	Ledamot
Kennet Eriksson	Ledamot
Anders Stafverfeldt	Ledamot

Hai-Kit Law	Suppleant
Jeanette Snögren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Helena Borgdén, Patrik Dufva, Kennet Eriksson, Hai-Kit Law, Jeanette Snögren och Anders Stafverfeldt.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Bengtsson

Ordinarie Extern

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Valberedning

Mikaela Holmlund

Nils Östman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2022-08-31. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apoteket 22	1995	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1995 och består av 1 flerbostadshus.

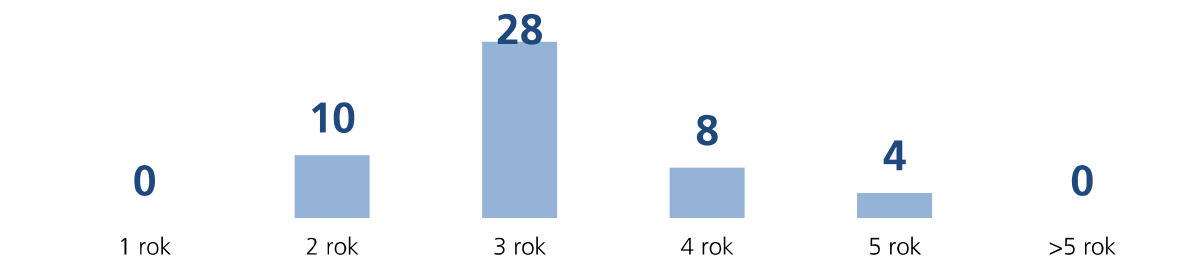
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 834 m², varav 4 034 m² utgör boyta och 800 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen**Kommentar**

Gemensamhetslokal

Tvättstuga

Garage

30 platser

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte koddosor och porttelefoner till portarna och garaget	2022
Byte av torktumlare i tvättstugan	2022
Målning av pergola samt utbyte av andra trädetaljer runt huset	2022
Byte nedre värmeslingan garageuppfart	2022
Installation av 11 st laddstationer för elbil i garaget	2021
Byte av torkskåp i tvättstugan	2021
Hissbyte	2020
Kontroll och utbyte av rör i rör-schakterna	2019
Utbyte av delar av Pergola	2018
Utbyte av kod-dosor	2018
Motorbyte av garageport	2018
Renovering av föreningslokal	2017
Installation av stadsnät	2017
Fasadvätt	2016
Byte av armaturer i trappuppgångar	2016
Byte av termostater på radiatorer	2015
Värmeåtervinning	2014 - 2015
Mindre takrenovering	2013 - 2014
Mindre fasadrenovering	2012 - 2020
Snösmältningsanläggning	2011
Planerat underhåll	År
Byte undercentral	2027

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsförvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetsservice	Åkerlunds Fastighetsförvaltning
Internetleverantör	Sundbybergs Stadsnät
Snöskottning tak	Ahlins plåt
Serviceavtal garageport	Una Portar
Serviceavtal värmesystem	Climate Solutions
Trädgårdsskötsel	Sköna Trädgård
Trappstädning	Miljörenen

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

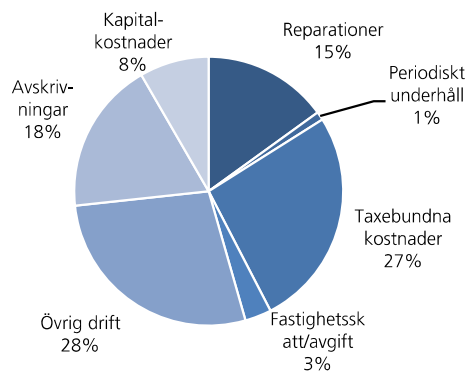
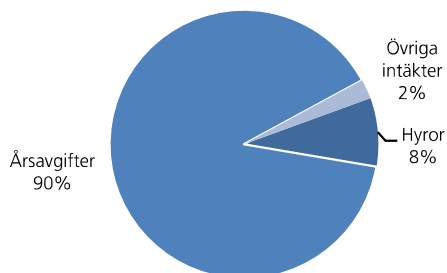
För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 494 386	1 867 716
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 057 190	3 165 316
Finansiella intäkter	4 759	513
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 553
Ökning av kortfristiga skulder	0	142 710
	3 061 949	3 310 093
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 120 202	2 228 381
Finansiella kostnader	241 905	267 542
Ökning av kortfristiga fordringar	21 676	0
Minskning av långfristiga skulder	850 000	187 500
Minskning av kortfristiga skulder	115 364	0
	3 349 147	2 683 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 207 189	2 494 386
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-287 197	626 670

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inventering av skyddsrumsutrustning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	678	678	676	621
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 452	5 662	5 709	5 622
Elkostnad/m ² totalyta	60	53	46	58
Värmekostnad/m ² totalyta	39	27	32	35
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	29	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	55	58	60
Soliditet (%)	61	60	60	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	168	139	-852	-477
Nettoomsättning (tkr)	3 028	2 995	2 981	2 757

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 034 m² bostäder och 800 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans 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	1 861 485	349 743	0	1 511 742
S:a bundet eget kapital	35 801 025	349 743	0	35 451 282
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-835 101	-349 743	138 539	-623 898
Årets resultat	168 475	168 475	-138 539	138 539
S:a fritt eget kapital	-666 626	-181 268	0	-485 358
S:a eget kapital	35 134 399	168 475	0	34 965 924

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	168 475
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-485 359
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-349 743
summa balanserat resultat	-666 627

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-666 627
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 028 411	2 994 864
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 779	170 452
Summa rörelseintäkter		3 057 190	3 165 316

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 825 695	-1 966 588
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 295	-180 246
Personalkostnader	Not 6	-95 212	-81 547
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-531 367	-531 367
Summa rörelsekostnader		-2 651 569	-2 759 748

RÖRELSERESULTAT

405 621 **405 568**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 759	513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 905	-267 542
Summa finansiella poster		-237 146	-267 029

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

168 475 **138 539**

ÅRETS RESULTAT

168 475 **138 539**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	55 263 526	55 794 894
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 263 526	55 794 894
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	4 022	4 022
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 022	4 022
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 267 548	55 798 916
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 949	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 224 270	2 510 740
Summa kortfristiga fordringar		2 245 219	2 510 740
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		86	86
Summa kassa och bank		86	86
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 245 305	2 510 826
SUMMA TILLGÅNGAR		57 512 853	58 309 742

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 940 800	12 940 800
Kapitaltillskott		20 998 740	20 998 740
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 861 485	1 511 742
Summa bundet eget kapital		35 801 025	35 451 282
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-835 101	-623 898
Årets resultat		168 475	138 539
Summa fritt eget kapital		-666 626	-485 358
SUMMA EGET KAPITAL		35 134 399	34 965 924
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 216 590	15 216 590
Summa långfristiga skulder		15 216 590	15 216 590
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	6 775 000	7 625 000
Leverantörsskulder		57 112	166 645
Skatteskulder		9 755	4 837
Övriga skulder		44 356	37 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	275 642	293 703
Summa kortfristiga skulder		7 161 865	8 127 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 512 853	58 309 742

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	15 år	15 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 733 228	2 733 228
Hyror garage	251 300	252 000
Hyror förråd	600	600
Elintäkter moms	12 468	0
Elintäkter laddstolpe	21 600	9 000
Överlåtelse/pantsättning	9 177	0
Öresutjämning	38	36
	3 028 411	2 994 864

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga erhållna bidrag	0	149 208
Återbäring försäkringsbolag	17 595	16 830
Övriga intäkter	11 184	4 414
	28 779	170 452

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	158 695	194 256
	Fastighetsskötsel beställning	19 782	6 842
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	8 106	10 169
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 250	17 662
	Snöröjning/sandning	46 267	46 147
	Städning entreprenad	59 928	59 928
	Städning enligt beställning	406	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	20 250
	Hissbesiktning	0	11 427
	Myndighetstillsyn	0	6 320
	Bevakning	4 170	0
	Gård	3 343	5 106
	Serviceavtal	13 008	13 851
	Förbrukningsmateriel	7 357	24 781
	Störningsjour och larm	3 387	3 218
		331 699	419 956
	Reparationer		
	Tvättstuga	47 741	32 250
	Sophantering/återvinning	243	0
	Entré/trapphus	202 150	15 114
	Lås	1 075	0
	VVS	0	105 058
	Värmeanläggning/undercentral	0	11 848
	Ventilation	3 000	30 876
	Elinstallationer	144 719	29 713
	Hiss	5 648	14 470
	Tak	0	3 266
	Mark/gård/utemiljö	14 154	17 066
	Garage/parkering	13 469	33 114
	Skador/klotter/skadegörelse	1 078	0
	Vattenskada	0	16 222
		433 277	308 997
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	30 233	0
	Garage/parkering	0	298 415
		30 233	298 415
	Taxebundna kostnader		
	El	291 140	253 973
	Värme	190 544	131 114
	Vatten	161 794	138 242
	Sophämtning/renhållning	112 243	137 468
	Grovsopor	8 763	14 056
		764 484	674 853
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	111 663	105 454
	Kabel-TV	49 116	51 089
	Bredband	13 463	21 114
		174 242	177 657
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	91 760	86 710
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 825 695	1 966 588

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	336	0
	Tele- och datakommunikation	14 096	11 368
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	30 250
	Förenings kostnader	1 250	2 325
	Styrelseomkostnader	4 200	6 400
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	114 216	107 949
	Administration	21 667	2 591
	Korttidsinventarier	0	3 135
	Konsultarvode	2 500	5 228
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 090	6 000
	OBS konto	3 690	0
		199 295	180 246
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 450	62 270
	Sociala kostnader	22 762	19 277
		95 212	81 547
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	426 154	426 154
	Förbättringar	105 213	105 213
		531 367	531 367

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	64 550 200	64 550 200
	Utgående anskaffningsvärde	64 550 200	64 550 200
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 755 306	-8 223 939
	Årets avskrivningar enligt plan	-531 367	-531 367
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 286 674	-8 755 306
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 263 526	55 794 894
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 890 915	14 890 915
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 581 000	57 376 000
	Taxeringsvärde mark	46 000 000	44 000 000
		116 581 000	101 376 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	115 000 000	100 000 000
	Lokaler	1 581 000	1 376 000
		116 581 000	101 376 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	124 883	124 883
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	124 883	124 883
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-124 883	-124 883
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-124 883	-124 883
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	Insats UBC	1 222	1 222
		4 022	4 022

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	16 459	16 440	
	Momsavräkning	708	0	
	Klientmedel hos SBC	1 152 375	1 443 854	
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 446	
		2 224 270	2 510 740	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	1 511 742	2 694 997	
	Reservering enligt stadgar	349 743	304 128	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 487 383	
	Vid årets slut	1 861 485	1 511 742	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Swedbank 3,425 %	1 275 000	1 275 000	2023-03-28
	Swedbank 0,580 %	9 716 590	9 966 590	2024-09-25
	Handelsbanken 1,130 %	5 500 000	5 500 000	2023-03-30
	Handelsbanken 2,180 %	5 500 000	5 500 000	2025-03-30
	Handelsbanken 1,090 %	0	600 000	2022-01-07
	Summa skulder till kreditinstitut	21 991 590	22 841 590	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-6 775 000	-7 625 000	
		15 216 590	15 216 590	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 741 590 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	11 925	11 700
	Sociala avgifter	3 747	3 676
	Ränta	9 348	32 838
	Avgifter och hyror	250 622	245 489
		275 642	293 703

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det finns inga större planerade underhåll under året.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2023

Anna-Carin Wase
Ordförande

Helena Borgdén
Ledamot

Patrik Dufva
Ledamot

Kennet Eriksson
Ledamot

Anders Stafverfeldt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Finnhammars Revisionsbyrå

Maria Bengtsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Apoteket 22**
Org.nr. 716421-8559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apoteket 22 för år 2022-01-01—2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apoteket 22 för år 2022-01-01—2022-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Upplands Väsby

Finnhammars Revisionsbyrå AB
Maria Bengtsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Årsavgifter	2 733 000	2 733 228	2 733 000
Hyror garage	252 000	251 300	252 000
Hyror förråd	0	600	0
Elintäkter moms	0	12 468	0
Elintäkter laddstolpe	30 000	21 600	0
Överlåtelse/pantsättning	0	9 177	0
Öresutjämning	0	38	0
Återbäring försäkringsbolag	0	17 595	0
Övriga intäkter	0	11 184	0
	3 015 000	3 057 190	2 985 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-160 000	-158 695	-150 000
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-19 782	-17 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-12 000	-8 106	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-11 000	-7 250	-5 000
Snöröjning/sandning	-51 000	-46 267	-51 000
Städning entreprenad	-67 000	-59 928	-56 000
Städning enligt beställning	-4 000	-406	-4 000
Hissbesiktning	-13 000	0	-18 000
Myndighetstillsyn	-7 000	0	0
Bevakning	0	-4 170	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Gård	-6 000	-3 343	-3 000
Serviceavtal	-16 000	-13 008	-6 000
Förbrukningsmateriel	-28 000	-7 357	-4 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-4 000
Störningsjour och larm	-4 000	-3 387	-3 000
	-387 000	-331 699	-323 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-166 000	0	-120 000
Tvättstuga	0	-47 741	0
Sophantering/återvinning	0	-243	0
Entré/trapphus	0	-202 150	0
Lås	0	-1 075	0
Ventilation	0	-3 000	0
Elinstallationer	0	-144 719	0
Hiss	0	-5 648	0
Mark/gård/utemiljö	0	-14 154	0
Garage/parkering	0	-13 469	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 078	0
	-166 000	-433 277	-120 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	-30 233	0
	0	-30 233	0

Taxebundna kostnader

El	-389 000	-291 140	-233 000
Värme	-220 000	-190 544	-163 000
Vatten	-153 000	-161 794	-125 000
Sophämtning/renhållning	-152 000	-112 243	-135 000
Grovsopor	-16 000	-8 763	-6 000
	-930 000	-764 484	-662 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-117 000	-111 663	-107 000
Kabel-TV	-57 000	-49 116	-47 000
Bredband	-24 000	-13 463	-23 000
	-198 000	-174 242	-177 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-82 655	-91 760	-84 000
	-82 655	-91 760	-84 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-336	0
Tele- och datakommunikation	-13 000	-14 096	-11 000
Revisionsarvode extern revisor	-34 000	-31 250	-32 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 250	-1 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-4 200	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-6 000
Studieverksamhet	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-119 000	-114 216	-120 000
Administration	-2 000	-21 667	-2 000
Konsultarvode	0	-2 500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 090	-6 000
OBS konto	0	-3 690	0
	-189 000	-199 295	-183 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-74 000	-72 450	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-22 762	-24 000
	-98 000	-95 212	-94 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-427 000	-426 154	-427 000
Förbättringar	-106 000	-105 213	-106 000
	-533 000	-531 367	-533 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 583 655	-2 651 569	-2 176 000
RÖRELSERESULTAT	431 345	405 621	809 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	19	0
Låneräntor	-380 000	-241 889	-200 000
Övriga räntekostnader	0	-16	0
	-380 000	-237 146	-200 000
RESULTAT	51 345	168 475	609 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se