



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Apotekaren 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Apotekaren 1 med säte i Nynäshamn org.nr. 769601-8691 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2004.

Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nynäshamns kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nynäshamn Hantverkaren 6		2004

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 498
19	p-platser	0
Totalt 66 objekt		3 498

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 15 st 2 rok, 9 st 3 rok, 18 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Inga-Lill Friberg	Ordförande	2023-05-26
Bengt Olov Olsbro	Ledamot	2024-05-24
Mikael Håkansson	Ledamot	2023-05-26
Ann Hederstedt	Ledamot	2024-05-24
Anni Johansson	Ledamot	2024-05-24
Dennis Johansson	Suppleant	2024-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inga-Lill Friberg, Mikael Håkansson, Bengt Olsbro och Dennis Johansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Joakim Häll, Kungsbron BoRevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Karin Wester och Matthias Eriksson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-24. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2074 och som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdaterades 2023-09-05 används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-02-24.

Styrelsen var på en styrelsemässa den 15/2
Styrelsen beslutade att starta en ny hemsida och uppdraget gavs till Bengt Olsbro.
Det ekonomiska avtalet sägs upp för omförhandling.
Komprisorerna för bergvärmen har gjort sitt. Vi kopplar över på fjärrvärmn tills dom ny kommer på plats.
Inför att stora delar av styrelsen ska förnyas så upprättas det en lathund för nya styrelsen.
För övrigt så har underhållsplanen följts.
Gruppen för mark samt evenemang fungerar bra.
Styrelsen har börjat att ta in offerer för individuell mätning och debitering av varmvatten.(IMD)



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Installation av motorvärmare på våra 19 biluppställningplatser
2012	Installation av bergvärme
2014	Målning av småhusen innehållande 15 lägenheter plus alla förråd
2016	Asfaltering av föreningens parkeringplatser
2017	Utökning av antalsopkärl. numera har föreningen kärl för matavfall, restavfall, kartong, tidningar, metall, plast glas och glödlampor , batterier
2018	Medlemmarna har försetts med brandvarnare, brandfilt och brandsläckare. Dessutom har brandvarnare och brandsläckare monterats i trapphusen på våningsplan. Rörelsedetektorer har installerats i trapphusen för att spara energi.
2019	Anticimex besiktigade och utförde mätningar i våtutrymmen, kök, kryppgrunder och vindsutrymmen i samtliga lägenheter.
2021	Renoveringering av trapphusen i flerfamiljshusen byte av mattor i entreplanet plus nedersta trappan rengöring av övriga mattor. Målning av postfack och tidningshållare väggar, portar och hissdörrar Byte av anslagstavlor
2021	Anskaffning av två stycken hjärtstartare
2021	Uppgradering av blomsterkullen samt installation av belysning i eken.
2023	Installation av tio Laddplatser
2023	Nya stadgar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Solceller

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	132	178	109	209	167
Skuldsättning, kr/kvm	8 589	8 700	8 843	8 994	9 137
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 589	8 700	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	354	320	255	228	188
Årsavgifter, kr/kvm	1 089	1 068	971	971	952
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 114	1 111	990	989	971
Nettoomsättning, tkr	3 898	3 801	3 462	3 458	3 396
Resultat efter finansiella poster, tkr	-427	-387	-776	-606	-374
Soliditet, %	59	58	58	58	58

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 132 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	47 400 000	0	0	47 400 000
Underhållsfond, kr	1 428 138	0	178 068	1 606 206
S:a bundet eget kapital, kr	48 828 138	0	178 068	49 006 206
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 685 628	-387 383	-178 068	-5 251 080
Årets resultat, kr	-387 383	387 383	-427 036	-427 036
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 073 011	0	-605 104	-5 678 116
S:a eget kapital, kr	43 755 127	0	-427 036	43 328 090

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 299 000 kr samt ianspråktagande skett med 120 932 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 251 080
Årets resultat, kr	-427 036
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 678 116

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-299 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 977 116



RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 897 582	3 800 985
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	85 680
Summa Rörelseintäkter		3 897 582	3 886 665
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 486 760	-2 493 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 869	-101 817
Personalkostnader	Not 6	-113 948	-140 288
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-887 469	-887 469
Summa Rörelsekostnader		-3 610 047	-3 623 440
Rörelseresultat		287 535	263 225
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 731	6 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-728 303	-656 787
Summa Finansiella poster		-714 572	-650 609
Resultat efter finansiella poster		-427 036	-387 383
Resultat före skatt		-427 036	-387 383
Årets resultat		-427 036	-387 383



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	72 811 714	73 699 183
Summa Materiella anläggningstillgångar		72 811 714	73 699 183
Summa Anläggningstillgångar		72 811 714	73 699 183

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	562 738	811 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	115 883	156 386
Summa Kortfristiga fordringar		678 621	969 628

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	545 392	306 848
Summa Kassa och bank		545 392	306 848
Summa Omsättningstillgångar		1 224 013	1 276 476

Summa Tillgångar		74 035 727	74 975 660
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	47 400 000	47 400 000
Fond för yttre underhåll	1 606 206	1 428 138
Summa Bundet eget kapital	49 006 206	48 828 138

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 251 080	-4 685 628
Årets resultat	-427 036	-387 383
Summa Ansamlad förlust	-5 678 116	-5 073 012

Summa Eget kapital

43 328 090 43 755 126

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	20 162 750	26 272 750
Summa Långfristiga skulder		20 162 750	26 272 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 880 000	4 160 000
Leverantörsskulder		199 776	256 617
Skatteskulder		22 236	17 772
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	13 390	18 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	429 485	495 149
Summa Kortfristiga skulder		10 544 887	4 947 783

Summa Skulder

30 707 637 31 220 533

Summa Eget kapital och skulder

74 035 727 74 975 660



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	287 535	263 225
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	887 469	887 469
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	887 469	887 469
Erhållen ränta	13 731	6 389
Erlagd ränta	-746 283	-642 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	442 453	514 607
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	41 321	-20 011
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-104 916	50 833
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-63 596	30 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten	378 857	545 430
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-390 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-390 000	-500 000
Årets kassaflöde	-11 143	45 430
Likvida medel vid årets början	1 096 021	1 050 592
Likvida medel vid årets slut	1 084 878	1 096 021



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Stämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: I nyckeltalet för 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats. Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 809 496	3 734 976
	Hyror garage och parkeringsplatser	76 400	57 000
	Hyror förbrukningsbaserad	1 953	0
	Övriga primära intäkter	10 433	10 509
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 898 282	3 802 485
	Hysesbortfall	-700	-1 500
	<i>Summa</i>	-700	-1 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 897 582	3 800 985
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	85 680
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	85 680

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-266 761	-248 058
	Snö och halk-bekämpning	-59 669	-130 972
	Reparationer	-82 667	-50 156
	Planerat underhåll	0	-120 932
	Försäkringsskador	-109 977	-10 163
	El	-80 217	-255 881
	Uppvärmning	-745 122	-482 790
	Vatten	-414 644	-380 359
	Sophämtning	-162 123	-134 789
	Fastighetsförsäkring	-124 300	-104 477
	Kabel-TV och bredband	-124 436	-122 587
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-195 035	-190 153
	Förvaltningsavtalskostnader	-113 141	-259 285
	Övriga driftkostnader	-8 666	-3 266
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 486 760	-2 493 866
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-12 114	-14 946
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-40 158	-15 149
	Administrationskostnader	-34 108	-45 795
	Extern revision	-20 500	-14 625
	Konsultkostnader	0	0
	Medlemsavgifter	-5 900	0
	Föreningsverksamhet	-8 289	-9 702
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-121 869	-101 817
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-91 200	-113 400
	Övriga arvoden	-7 700	-4 500
	Sociala avgifter	-15 048	-22 388
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-113 948	-140 288

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-876 841	-876 841
	Avskrivning på markanläggning	-10 628	-10 628
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-887 469	-887 469
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 939 671	75 939 671
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 000 000	8 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	248 658	248 658
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	84 188 329	84 188 329
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 489 146	-9 601 677
	Årets avskrivningar	-887 469	-887 469
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 376 615	-10 489 146
	<i>Utgående redovisat värde</i>	72 811 714	73 699 183
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 290 000	47 716 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 606 000	18 137 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	67 896 000	65 853 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 318 750	36 318 750
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 318 750	36 318 750
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	539 486	789 173
	Övriga fordringar	23 252	22 756
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	562 738	811 929
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 883	156 386
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	115 883	156 386

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	233 280	306 848
Bankkonto 2	312 112	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	545 392	306 848

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,8%	2028-11-17	5 604 375	0
SEB	2,98%	2025-04-28	3 800 000	120 000
Stadshypotek AB	1,18%	2025-06-01	5 960 000	120 000
Stadshypotek AB	0,91%	2026-03-01	8 968 750	120 000
Stadshypotek AB	4,21%	2027-10-30	5 709 625	0
			30 042 750	360 000

Långfristig del	20 162 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	120 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 760 000
Kortfristig del	9 880 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	360 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 440 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,39%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	488	0
Källskatt	12 902	11 094
Övriga kortfristiga skulder	0	7 151
<i>Summa Övriga skulder</i>	13 390	18 245

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	226 115	306 991
Upplupna räntekostnader	46 992	64 972
Övriga upplupna kostnader	156 378	123 186
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	429 485	495 149

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apotekaren 1, org.nr. 769601-8691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apotekaren 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apotekaren 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Apotekaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGA-LILL FRIBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 19:40:51



MIKAEL HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:11:11



BENGT OLOV OLSBRO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:24:40



ANNI JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:33:26



ANN HEDERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 22:04:06



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:48:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Apotekaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:47:49



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.