

Årsredovisning

Brf Apoteket 16

716416-4977

Styrelsen för Brf Apoteket 16 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Bostadsrättsföreningen registrerades år: 1978-01-30

Ekonomisk plan registrerades år: 2008-07-24

Föreningens stadgar registrerades år: 2017-06-12

BESKATTNING

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

STYRELSEN

Ordförande: Annelie Andersson

Ledamot: Linus Norman

Ledamot: Aljosja Ziga

Ledamot: Josefine Lindvall (avgått under året)

Suppleant: Argisht Nazare

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

REVISOR

Extern: Mikael Johansson, Aktiv revision

VALBEREDNING

Mårten Barkefors

Christian Johansson

FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämman hölls den 24 april 2024.

FÖRVALTNING

Avtal / Leverantör

Ekonomisk förvaltning	/ ECA Redovisning och förvaltning AB
Fiber och internet	/ Sundbybergs stadsnät
Tv- och internet	/ Tele2 (f d ComHem)
Städning	/ PDS i Stockholm AB
PML Svets & VVS	/ PML Svets & VVS
Trädgårdsskötsel	/ Azalea Trädgård
Snöröjning	/ Tingvalla Mark AB
Sandning	/ Tingvalla Mark AB
Fastighetsjour	/ Recover Skadeservice AB
Prognosstyrning värme	/ Kiona Sweden AB (eGain)
Webbstyrning undercentral	/ Danfoss
Webbstyrning värmepumpar	/ NIBE värmepumpar
Drift av laddstolpar	/ Waybler
Parkeringsövervakning	/ Anna Security AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration genomförd i Apoteket 16 den 2024-05-10 där Apoteket 16 klev upp från Energikvalificering D till Energikvalificeringen B med giltighet till 2034-05-10. Energikvalificeringen B ger möjlighet till Grönt bolån hos bolåneinstituten.

Broschyr med information om kostnadshöjningar samt besparingstips har getts ut till alla medlemmar tillsammans med broschyren "Energismarta tips" från Norrenergi.

Det har drivits en regress mot SAVAB – Sundbyberg Avlopp & Vatten gällande översvämningen som de förorsakade i vårt hus på 0-plan och förråden september 2023. Regressen gällde att vi skulle få tillbaka vår självrisk från SAVAB som vi betalat till vårt försäkringsbolag, Protector. Apoteket 16 orsakade inte vattenskadan. I juni 2024 ersatte SAVAB oss och betalade ut hela vår självrisk för vattenskadan.

Även år 2024 har vi haft översvämning. Detta på 0-planet.

Rörkoppling som sprack i taket i gången in till el-rummet. Detta upptäcktes av boende i huset vilket gjorde att det snabbt kunde åtgärdas och inga större allvarliga skador uppstod.

Vattenläcka på rörkoppling in i cykelrummet från en av luftvärmepumparna som står på utsidan av huset. Även detta upptäcktes av boende i huset och kunde åtgärdas utan större skador.

Uppdateringar av mobilnätet i Sverige från 2G till 4G. Denna uppdatering har gjorts på vårt fjärrstyrda hisssystem (larm) från TryggaHiss och vårt fjärrstyrda värmesystem från Kiona. Detta till en dyr kostnad för Apoteket 16.

Avgiftshöjning har genomförts 1 januari med 15 %. Ökade kostnader för vatten, värme och höga räntor på våra lån.

Vårstädning utfördes 26/5 med 22 stycken både stora och små entusiaster. Vi oljade även pergolan och uteplatsen.

Höststädningen utfördes 20/10 med 15 stycken hjälpsamma från huset.

Nytt städbolag från 1/8 PDS i Stockholm AB.

Medlemsinformation

INFORMATION OM FASTIGHETEN

Utförda och planerade arbeten

Byte av torktumlare och torkskåp		/ vid behov
Byte av hissens drivlinor		/ efter utlåtande av hissbesiktningen 2025
Renovering av fönster och fönsterbågar	Ettap 3	/ 2026/2027
Byte av Gunnebostängsel vid cykelstället		/ vid behov
Byte av port kortsida huset		/2026/2027

FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos: Protector (i försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen).

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt/tomträtt.

Fastighetsbeteckningen är SUNDBYBERG APOTEKET 16.

Nybyggnadsår: 1970

Totalyta: 1785 m2

Medlemmar vid årets början:	46
Tillkommande medlemmar under året:	3
Avgående medlemmar under året:	3
Medlemmar vid årets slut	46

Antal överlåtelse var under året 3 st.

FÖRENINGENS LÄGENHETER

Lägenhetstyp	Antal	Totalyta/m2
1 rum och kök	7	231
2 rum och kök	17	964
3 rum och kök	3	258
4 rum och kök	3	332
Totalt		1 785

PARKERINGSPLATSER

Antal platser	16
Varav uthyrda	16

Årshyra 67 200

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 247	1 109	1 091	946
Resultat efter finansiella poster	-322	-359	-268	-413
Soliditet %	69	70	70	70
Lån/m2 boyta	4 182	4 182	4 182	4 182
Årsavgift/m2 boyta	566	510	451	499
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	242	211	228	140
Räntekänslighet	7	8	9	8
Sparande (kr) per kvadratmeter	6		7	
Årsavgifternas andel av intäkterna i procent	80	72	74	74

Boyta: 1785 m2

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten består främst av avskrivningar som inte påverkar likviden. I kassaflödesanalysen kan man se att föreningen har haft ett positivt kassaflöde under året. De största kostnaderna är svåra att påverka, såsom värme och räntor, men styrelsen ser regelbundet över avtal och annat som kan påverka positivt. Avgifterna höjdes med 15% från 1 januari 2025 för att ytterligare stärka föreningens ekonomi.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 953 625	390 851	-1 400 763	-359 063
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-359 063	359 063
Avsättning till fond		181 200	-181 200	
Årets resultat				-322 056
Belopp vid årets utgång	19 953 625	572 051	-1 941 027	-322 056

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 941 027
Årets resultat	-322 056
Summa	-2 263 083

Förslag till disposition:

Avsättning till fond	181 200
Balanseras i ny räkning	-2 444 283
Summa	-2 263 083

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 246 851	1 108 520
Övriga rörelseintäkter		26 200	171 481
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 273 051	1 280 001
Rörelsekostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader	3, 4, 5	-942 389	-1 037 604
Övriga externa kostnader	6	-63 957	-63 477
Personalkostnader	7	-115 993	-121 563
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-332 832	-332 832
Summa rörelsekostnader		-1 455 171	-1 555 476
Rörelseresultat		-182 120	-275 475
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 036	11 774
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 972	-95 362
Summa finansiella poster		-139 936	-83 588
Resultat efter finansiella poster		-322 056	-359 063
Resultat före skatt		-322 056	-359 063
Årets resultat		-322 056	-359 063

BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	24 671 674	24 935 094
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	517 060	586 471
Summa materiella anläggningstillgångar		25 188 734	25 521 565

Summa anläggningstillgångar		25 188 734	25 521 565
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		236 486	214 054
Övriga fordringar		5 274	48 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 845	23 109
Summa kortfristiga fordringar		266 605	285 211

Kassa och bank

Kassa och bank		925 528	916 204
Summa kassa och bank		925 528	916 204

Summa omsättningstillgångar		1 192 133	1 201 415
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		26 380 867	26 722 980
------------------	--	------------	------------

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 953 625	19 953 625
Fond för yttre underhåll	572 051	390 851
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>20 525 676</i>	<i>20 344 476</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 941 027	-1 400 763
Årets resultat	-322 056	-359 063
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 263 083</i>	<i>-1 759 826</i>
Summa eget kapital	18 262 593	18 584 650
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 750 000	4 914 000
Summa långfristiga skulder	1 750 000	4 914 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 5 714 000	2 550 000
Förskott från kunder	78	–
Leverantörsskulder	97 096	149 032
Skatteskulder	75 598	81 724
Övriga skulder	19 056	29 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	462 446	413 906
Summa kortfristiga skulder	6 368 274	3 224 330
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 380 867	26 722 980

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-182 120	-275 475
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	332 832	332 832
Erhållen ränta	12 036	–
Erlagd ränta	-151 972	-83 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 776	-26 231
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	18 604	-57 844
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-20 056	179 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 324	95 737
Årets kassaflöde	9 324	95 737
Likvida medel vid årets början	916 204	820 467
Likvida medel vid årets slut	925 528	916 204

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden. Avskrivningstiderna började gälla 2014.

	År
Byggnader och mark	120/20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Byggnader och mark inkluderar uppvärmningssystem som installerats och det har avskrivningstid på 20 år.
Maskiner och andra tekniska anläggningar avser solcellarna på taket samt laddstolparna.

Not 2	Intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Parkering	-68 900	-48 000
	Årsavgifter	-1 009 827	-910 614
	Panter och överlåtelse	-5 108	-5 523
	Eldebitering	-146 392	-137 475
	Bredband	-11 375	-7 345
	Elstöd	-	-46 817
	Försäkringsersättning	-26 200	-124 664
	Övriga intäkter	-5 250	437
	Summa	-1 273 052	-1 280 001

Not 3	Fastighets- och förvaltningskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Snöröjning och sandning	56 210	105 095
	Städkostnader	55 164	45 988
	El- och nätavgifter	186 332	192 732
	Uppvärmning	131 433	116 329
	Vatten och avlopp	114 421	66 668
	Avfallshantering	80 131	96 681
	Grovavfall	6 930	6 306
	Utemiljö	35 092	72 734
	Summa	665 713	702 533

Not 4	Reparationer och underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	Hissar	35 514	15 926
	Tvättstuga	-	6 191

Lås	–	41 676
Övriga reparationer och underhåll	132 643	33 078
OVK	–	14 994
Summa	168 157	111 865

Not 5	Övriga externa driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Kabel-TV	23 193	22 382
	Bredband	14 510	22 148
	Fastighetsförsäkring	42 888	36 702
	Fastighetsavgift	27 928	36 154
	Summa	108 519	117 386

Not 6	Förvaltningskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Ekonomisk förvaltning	40 376	40 483
	Arvode till revisor	11 125	9 875
	Övriga förvaltningskostnader	12 456	13 119
	Summa	63 957	63 477

Not 7	Arvoden och sociala avgifter	2024-12-31	2023-12-31
	Tekniskt arvode	40 000	40 000
	Styrelsearvode	57 300	52 500
	Sociala avgifter	18 694	29 064
	Summa	115 994	121 564

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	29 752 804	29 752 804
	Utgående anskaffningsvärden	29 752 804	29 752 804
	Ingående avskrivningar	-4 817 710	-4 554 289
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-263 421	-263 421
	Utgående avskrivningar	-5 081 131	-4 817 710
	Redovisat värde	24 671 673	24 935 094

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	694 113	694 113
	Utgående anskaffningsvärden	694 113	694 113
	Ingående avskrivningar	-107 642	-38 231
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		

Årets avskrivningar	-69 411	-69 411
Utgående avskrivningar	-177 053	-107 642
Redovisat värde	517 060	586 471

Not 10 Långfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld avser lån som ska ränteändras inom 12 månader.

Lån	Ränta	Ränteändring	Saldo 2024	Saldo 2023
Stadshypotek lån 662962	3,30%	2027-12-30	750 000	750 000
Stadshypotek lån 286552	0,95%	2025-06-30	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek lån 337995	3,42%	Rörligt 3 mån	750 000	750 000
Stadshypotek lån 383851	0,76%	2025-06-30	884 000	884 000
Stadshypotek lån 403878	3,50%	Rörligt 3 mån	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek lån 429564	1,08%	2025-12-30	630 000	630 000
Stadshypotek lån 572560	3,99%	2028-03-01	1 000 000	1 000 000
Summa skulder t kreditinstitut			7 464 000	7 464 000
Varav kortfristig del			5 714 000	2 550 000

Not 11 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 464 000	7 464 000
Summa ställda säkerheter	7 464 000	7 464 000

NOTER

UNDERSKRIFTER

Anne-Lie Andersson

Aljosja Ziga

Linus Norman

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Johansson
Godkänd revisor