

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Apotekaren

769630-7706

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apotekaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Apotekaren (769630-7706) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen äger fastigheten Kalmar Apotekaren 1 med adress Kaggensgatan 18, Storgatan 16 A-C, Kalmar.

Fastigheten Apotekaren 1, byggd 1915, är en centralt placerad fastighet i Kalmar, källarvåning samt ytterligare fem våningar. Källarvåning, gatuplan samt våning två tillhör Apotekaren 22 och våning tre till fem tillhör Bostadsrättsföreningen Apotekaren. Det är en så kallad tredimensionell fastighet med skyldigheter mot varandra.

Bostadsrättsföreningen har delat driftsansvar med Apotekaren 22/Rikshem i tre gemensamhetsanläggningar; Apotekaren GA:1, Apotekaren GA:2 samt Apotekaren GA:4. Gemensamhetsanläggningarna består bland annat av fasader, tak, teknikrum, dagvatten- och vattenledningar, anslutning för fiber och fjärrvärme, hiss, trapphus och avloppsledningar. Kostnader för gemensamhetsanläggningarna fördelas efter andelstal men detta är endast delvis reglerat sedan föreningens bildande 2015.

Föreningens 11 lägenheter fördelar sig enligt följande:

| R o k | Antal | Yta m ² |
|--------------|-----------|--------------------|
| 1 r o k | 1 | 49 |
| 2 r o k | 6 | 331 |
| 3 r o k | 1 | 90 |
| 4 r o k | 2 | 380 |
| 7 r o k | 1 | 179 |
| Summa | 11 | 1029 |

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen under verksamhetsåret

| | |
|---------------------|------------------|
| Ledamot, ordförande | Björkman Lena |
| Ledamot | Radszuweit David |
| Ledamot | Tell Göran |

Föreningen har sitt säte i Kalmar. *ai*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen är under en pågående tvist med byggherren avseende de krav som framfördes under verksamhetsåret 2019. Dessa krav innefattade en åtgärdsplan gällande konstaterade fel och brister från den ursprungliga entreprenaden. Ett juridiskt biträde är inkallat och ärendet är vid framläggandet av årsredovisningen under utredning. Ett förlikningsförslag har inkommit till styrelsen men ingen överenskommelse har ännu nåtts.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång: 12 st.

Antal avgående medlemmar: 1 st.

Antal tillkommande medlemmar: 1 st.

Antal medlemmar vid årets utgång: 12 st.

Revisor

Vald revisor är KPMG AB som företräds av Sven-Åke Svensson.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------|------|------|------|
| Nettoomsättning | 1 036 | 900 | 715 | 677 |
| Resultat efter finansiella poster | -171 | -317 | -710 | -452 |
| Soliditet (%) | 68,2 | 68,7 | 68,7 | 69,3 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 28 675 000 | 104 310 | -1 266 527 | -316 720 | 27 196 063 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan | | 34 770 | -34 770 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -316 720 | 316 720 | 0 |
| Årets resultat | | | | -170 769 | -170 769 |
| Belopp vid årets utgång | 28 675 000 | 139 080 | -1 618 017 | -170 769 | 27 025 294 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 618 017 |
| årets förlust | -170 769 |
| | -1 788 786 |

| | |
|--|-------------------|
| behandlas så att avsättning till underhållsfond | 34 770 |
| i ny räkning överföres | -1 823 556 |
| | -1 788 786 |

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

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 1 035 966 | 899 900 |
| Övriga rörelseintäkter | | 250 415 | 0 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 1 286 381 | 899 900 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -340 524 | -234 433 |
| Övriga externa kostnader | | -457 413 | -290 842 |
| Personalkostnader | 3 | 0 | 0 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -505 234 | -505 236 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 303 171 | -1 030 511 |
| Rörelseresultat | | -16 790 | -130 611 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -153 979 | -186 109 |
| Summa finansiella poster | | -153 979 | -186 109 |
| Resultat efter finansiella poster | | -170 769 | -316 720 |
| Resultat före skatt | | -170 769 | -316 720 |
| Årets resultat | | -170 769 | -316 720 |

↘

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 38 445 389 | 38 950 623 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 38 445 389 | 38 950 623 |
| Summa anläggningstillgångar | | 38 445 389 | 38 950 623 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 93 007 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 263 606 | 12 916 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 356 613 | 12 916 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 807 482 | 621 285 |
| Summa kassa och bank | | 807 482 | 621 285 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 164 095 | 634 201 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 39 609 484 | 39 584 824 |

0

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

28 675 000

28 675 000

Fond för yttre underhåll

139 080

104 310

Summa bundet eget kapital

28 814 080

28 779 310

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 618 017

-1 266 527

Årets resultat

-170 769

-316 720

Summa fritt eget kapital

-1 788 786

-1 583 247

Summa eget kapital

27 025 294

27 196 063

Långfristiga skulder

5, b

Övriga skulder till kreditinstitut

6 144 644

12 182 537

Summa långfristiga skulder

6 144 644

12 182 537

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6 044 789

37 620

Leverantörsskulder

53 696

40 128

Övriga skulder

25 934

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

315 127

128 476

Summa kortfristiga skulder

6 439 546

206 224

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 609 484

39 584 824

Q

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som en kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 32 437 | 30 813 |
| Löpande underhåll | 1 400 | 1 813 |
| El | 21 033 | 19 800 |
| Uppvärmning | 115 770 | 105 931 |
| Bredband, bevakning, larm | 8 532 | 11 043 |
| Avfallshantering | 32 997 | 25 848 |
| Försäkring | 13 802 | 14 831 |
| Vidarefakturerade kostnader | 15 896 | 0 |
| Fastighetsrelaterade konsultkostnader | 82 194 | 8 673 |
| Fastighetsskatt | 0 | -14 465 |
| Vatten | 16 463 | 30 146 |
| | 340 524 | 234 433 |

Not 3 Medelantalet anställda

| | 2020 | 2019 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 0 | 0 |

Föreningen har inte haft några anställda och några styrelsearvoden har ej betalats ut.

Not 4 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 40 864 286 | 40 864 286 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 40 864 286 | 40 864 286 |
| Ingående avskrivningar | -1 913 663 | -1 408 427 |
| Årets avskrivningar | -505 234 | -505 236 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 418 897 | -1 913 663 |
| Utgående redovisat värde | 38 445 389 | 38 950 623 |

Not 5 Långfristiga skulder

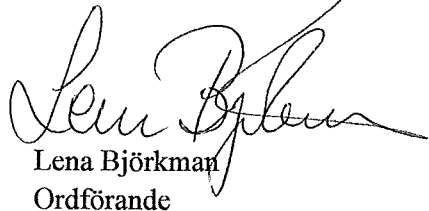
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|--------------------|
| Skulder till kreditinstitut | | |
| Skulder som förfaller senare än ett år efter balansdagen | -6 144 644 | -12 182 537 |
| | -6 144 644 | -12 182 537 |

Not 6 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 12 290 000 | 12 290 000 |
| | 12 290 000 | 12 290 000 |

Ca

Kalmar 2021-04-18

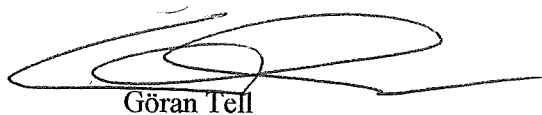


Lena Björkman
Ordförande

2021-04-18



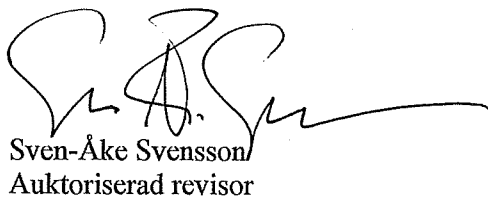
David Radszuweit



Göran Tell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20

KPMG AB



Sven-Åke Svensson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apotekaren, org. nr 769630-7706

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apotekaren för år 2020.

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 2020 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.

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 revisionssed 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 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 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 våra 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 vi 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. 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 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 Apotekaren för år 2020 samt av förslaget 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 revisionsssed 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

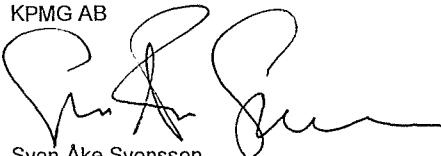
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Växjö den 20 april 2021

KPMG AB



Sven-Åke Svensson

Auktoriserad revisor