

Årsredovisning
för
BRF Apotekaren

769630-7706

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Apotekaren får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 B-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 och är reglerat med Rikshem Sydost Kalmar.

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

Föreningen har ingen upprättad långsiktig underhållsplan, men de jobbar aktivt med fastighetens löpande underhåll och gör årligen en budget för nästkommande år. Föreningen sätter även av till underhållsfond varje år.

Föreningens 11 lägenheter fördelas sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1 r o k	2	81
2 r o k	5	299
3 r o k	1	90
4 r o k	2	380
7 r o k	1	179
Summa	11	1029

Föreningen har sitt säte i Kalmar.

Medlemsinformation

Föreningens styrelse valdes vid årsstämman den 24 augusti 2023. Nedanstående styrelse har varit i föreningens tjänst under verksamhetsåret 2023.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning;

Ordförande: Lena Björkman tom 2023-09-30, Håkan Thiberg from 2023-10-01.

Kassör: Axel Lindahl

Sekreterare: Håkan Thiberg tom 2023-09-30, Elin Wideson from 2023-10-01.

Suppleant: Ivar Sahlqvist och Maria Arvidsson

Valberedning: Joacim Rudman och Mari Elvferson

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 24 augusti 2023.

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten under 2023. Under året har föreningen delat ut Apotekarblad.

Medlemmar

I Brf Apotekaren ingår 11 lägenheter och föreningen har 14 medlemmar.

Föreningens totala lägenhetsyta är 1029 m².

Ekonomi

VIEW Ledger har skött den löpande bokföringen och Brf Apotekaren har haft Fortnox som redovisningssystem. Föreningen har haft under 2023 alla lån bundna i Stadshypotek.

Nuvarande skuld den 31 december 2023 är 3 072 322 sek. Lånet omregleras 2025-06-30.

Under 2022 ställdes krav mot Multibyggs Sydöst AB som ännu ej är fullständigt löst.

Revisor: Sven-Åke Svensson, auktoriserad revisor, KPMG

Det finns ingen beslutad förändring av årsavgifterna under 2024.

Föreningen visar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2023. Detta beror på högre reparation- och underhållskostnader under året. Föreningen har en stark likvid grund och ser inga problem med att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har tidigare år visat positiva resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	570	709	741	1 036
Resultat efter finansiella poster	-1 142	5 586	5 531	-171
Soliditet (%)	91,4	91,9	80,4	68,2
Skuldsättning per kvadratmeter	2 986	2 986	7 429	11 846
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	2 986	2 986	7 429	11 846
Sparande per kvadratmeter	-4	-4	-225	427
Räntekänslighet	5	4	11	17
Energikostnad per kvadratmeter	196	165	164	149
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	554	689	658	689
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	90	10	10	55

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 675 000	208 620	3 672 650	5 585 982	38 142 252
Disposition av föregående års resultat:			5 585 982	-5 585 982	0
Avsättning underhållsfond		34 770	-34 770		0
Årets resultat				-1 142 491	-1 142 491
Belopp vid årets utgång	28 675 000	243 390	9 223 862	-1 142 491	36 999 761

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 223 862
årets förlust	-1 142 491
	8 081 371

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	34 770
i ny räkning överföres	8 046 601
	8 081 371

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	569 988	709 403
Övriga rörelseintäkter		66 625	6 599 839
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		636 613	7 309 242
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-938 529	-537 505
Övriga externa kostnader		-355 696	-614 307
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-505 236	-505 236
Summa rörelsekostnader		-1 799 461	-1 657 048
Rörelseresultat		-1 162 848	5 652 194
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 495	7 093
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 138	-73 305
Summa finansiella poster		20 357	-66 212
Resultat efter finansiella poster		-1 142 491	5 585 982
Resultat före skatt		-1 142 491	5 585 982
Årets resultat		-1 142 491	5 585 982

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

36 929 681

37 434 917

Summa materiella anläggningstillgångar

36 929 681

37 434 917

Summa anläggningstillgångar

36 929 681

37 434 917

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 329

0

Övriga fordringar

6 244

27 410

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 564

15 969

Summa kortfristiga fordringar

30 137

43 379

Kassa och bank

Kassa och bank

3 538 183

4 015 371

Summa kassa och bank

3 538 183

4 015 371

Summa omsättningstillgångar

3 568 320

4 058 750

SUMMA TILLGÅNGAR

40 498 001

41 493 667

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

28 675 000

28 675 000

Fond för yttre underhåll

243 390

208 620

Summa bundet eget kapital

28 918 390

28 883 620

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

9 223 862

3 672 650

Årets resultat

-1 142 491

5 585 982

Summa fritt eget kapital

8 081 371

9 258 632

Summa eget kapital

36 999 761

38 142 252

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

6

3 072 322

3 072 322

Summa långfristiga skulder

3 072 322

3 072 322

Kortfristiga skulder

5

Leverantörsskulder

328 958

181 968

Övriga skulder

775

3 895

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

96 185

93 230

Summa kortfristiga skulder

425 918

279 093

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 498 001

41 493 667

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 142 491	5 585 982
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		505 236	505 236
Betald skatt		-5	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-637 260	6 091 218
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-6 329	79 258
Förändring av kortfristiga fordringar		19 576	197 379
Förändring av leverantörsskulder		146 990	17 230
Förändring av kortfristiga skulder		-165	-53 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-477 188	6 331 295
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-4 572 322
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-4 572 322
Årets kassaflöde		-477 188	1 758 973
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 015 371	2 256 398
Likvida medel vid årets slut		3 538 183	4 015 371

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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.

Skuldsättning per kvadratmeter

Skuld i förhållande till summan av all uthyrd och upplåten yta.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Skuld i förhållande till all upplåten bostadsrättsyta.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med totalyta. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten. Därefter dras väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten av.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkterna

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, det vill säga samtliga intäkter såsom eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

Fastighetslån

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-569 988	-709 403
	-569 988	-709 403

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	35 097	16 438
Uppvärmning	135 482	124 573
Vatten	31 500	28 515
Bredband, bevakning, larm	2 838	12 419
Fastighetskötsel	34 771	31 915
Löpande underhåll	33 455	19 891
Avfallshantering	20 886	17 632
Fastighetsförsäkringar	19 491	15 928
Reparationer och övriga fastighetskostnader	529 823	177 950
Vidarefakturering	0	744
Fastighetsrelaterade konsultkostnader	95 186	91 500
	938 529	537 505

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 864 286	40 864 286
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 864 286	40 864 286
Ingående avskrivningar	-3 429 369	-2 924 133
Årets avskrivningar	-505 236	-505 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 934 605	-3 429 369
Utgående redovisat värde	36 929 681	37 434 917

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 072 322 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 072 322	3 072 322
	3 072 322	3 072 322

Not 6 Fastighetslån

			2023-12-31	2022-12-31	
			2023-12-31	2022-12-31	
Fastighetslån			-3 072 322	-3 072 322	
			-3 072 322	-3 072 322	
Låneinstitut	Ränta	Bundet	Ingående	Årets	Utgående
Stadshypotek	%	till	skuld	amortering	skuld
	1,19	2025-06-30	3 072 322	0	3 072 322
			3 072 322	0	3 072 322

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 290 000	12 290 000
	12 290 000	12 290 000

Kalmar

Håkan Thiberg
Ordförande

Elin Wideson

Axel Lindahl

Min revisionsberättelse har lämnats

Sven-Åke Svensson
Auktoriserad revisor
KPMG AB