



# 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 <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 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 fjärrvärmen 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 biluppställningsplatser                                                                                                                                                                  |
| 2012  | Installation av bergvärme                                                                                                                                                                                                        |
| 2014  | Målning av småhusen innehållande 15 lägenheter plus alla förråd                                                                                                                                                                  |
| 2016  | Asfaltering av föreningens parkeringsplatser                                                                                                                                                                                     |
| 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/m<sup>2</sup>.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

\* 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          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-5 678 116</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -299 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-5 977 116</b> |





RESULTATRÄKNING

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

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 3 897 582         | 3 800 985         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 0                 | 85 680            |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>3 897 582</b>  | <b>3 886 665</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                   |                   |
| 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          |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 610 047</b> | <b>-3 623 440</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>287 535</b>    | <b>263 225</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 13 731            | 6 178             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -728 303          | -656 787          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-714 572</b>   | <b>-650 609</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-427 036</b>   | <b>-387 383</b>   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-427 036</b>   | <b>-387 383</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-427 036</b>   | <b>-387 383</b>   |



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>                    | <b>887 469</b>   | <b>887 469</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 13 731           | 6 389            |
| Erlagd ränta                                                                        | -746 283         | -642 477         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>442 453</b>   | <b>514 607</b>   |
| <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>                          | <b>-63 596</b>   | <b>30 823</b>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>378 857</b>   | <b>545 430</b>   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -390 000         | -500 000         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-390 000</b>  | <b>-500 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-11 143</b>   | <b>45 430</b>    |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>1 096 021</b> | <b>1 050 592</b> |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>1 084 878</b> | <b>1 096 021</b> |



**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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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>           | <b>3 898 282</b>         | <b>3 802 485</b>         |
|       | Hysesbortfall                           | -700                     | -1 500                   |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-700</b>              | <b>-1 500</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>3 897 582</b>         | <b>3 800 985</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>           |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter               | 0                        | 85 680                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>     | <b>0</b>                 | <b>85 680</b>            |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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>                    | <b>-2 486 760</b>        | <b>-2 493 866</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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>           | <b>-121 869</b>          | <b>-101 817</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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>                  | <b>-113 948</b>          | <b>-140 288</b>          |

| Not 7  | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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> | <b>-887 469</b>          | <b>-887 469</b>          |
| 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>                                             | <b>84 188 329</b>        | <b>84 188 329</b>        |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                                        |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                                                   | -10 489 146              | -9 601 677               |
|        | Årets avskrivningar                                                                      | -887 469                 | -887 469                 |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                                                  | <b>-11 376 615</b>       | <b>-10 489 146</b>       |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                                          | <b>72 811 714</b>        | <b>73 699 183</b>        |
|        | <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>                                                                             | <b>67 896 000</b>        | <b>65 853 000</b>        |
|        | <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>                                                                | <b>36 318 750</b>        | <b>36 318 750</b>        |
| 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>                                                           | <b>562 738</b>           | <b>811 929</b>           |
| 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>                                | <b>115 883</b>           | <b>156 386</b>           |

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| 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> | <b>545 392</b> | <b>306 848</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| 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                           |
|                     |                  |                   | <b>30 042 750</b> | <b>360 000</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| 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> | <b>13 390</b> | <b>18 245</b> |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| 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> | <b>429 485</b> | <b>495 149</b> |

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



# 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.