



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Apotekaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Enköping.

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

#### Styrelsen

Eila Orvokki Wirefors Haag	Ordförande
Lars Bertil Olsson	Vice ordförande
Ingrid Iréne Agneta Brolin	Sekreterare
Ulf Anders Monié	Ledamot
Ingrid Erika Thyr	Ledamot

Linda Lena Marie Enström	Suppleant
Mats Göran Görl	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Torgny Vicksell	Ordinarie Intern	Enk. Redovisningsservice AB
Gustav Wegeman	Suppleant Intern	Enk. Redovisningsservice AB

### Valberedning

Miguel Oliveras  
Lars Wallander  
Birgitta Wigert

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
CENTRUM 23:11	1955	Enköping

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropeiska Försäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 - 1957 och består av 3 flerbostadshus och 2 småhus.

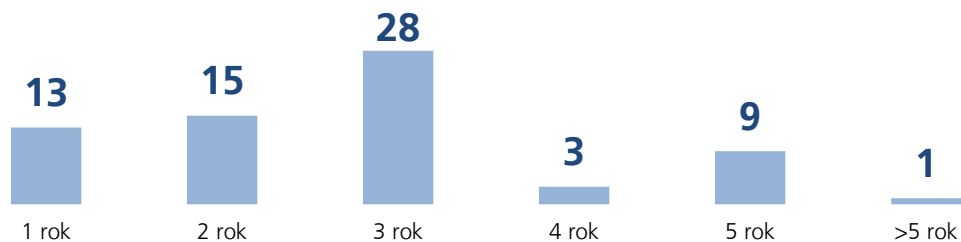
Värdeåret är 1955.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 509 m<sup>2</sup>, varav 4 998 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 7 511 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter och 18 lokaler med bostadsrätt samt 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ny elektronik till garagens fläktsystem.	2019
Laddstationer för 6 bilar installerade	2019
Utbyte/installation av automatiska dörrstängare	2018
Tvättstuga Eriksgatan 16 totalreoverad	2018
Radonmätning	2018 - 2019
Rep./genomgång av samtliga fönster	2018
Grinden bytt på mellangatan	2016
Byte av yttertak på Eriksgatan 16	2016
Ommålning av trapphus	2016
Rivning och ombyggnad av Tvättstuga/Torkrum på Rådmansgatan 9	2015
Byte av skyltfönster och entréer i butikslokalerna	2015
OVK-besiktning	2015
Hissarna har försetts med mobiluppkoppling	2015
Byte av samtliga lås, porttelefoner m.m.	2014 - 2015

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

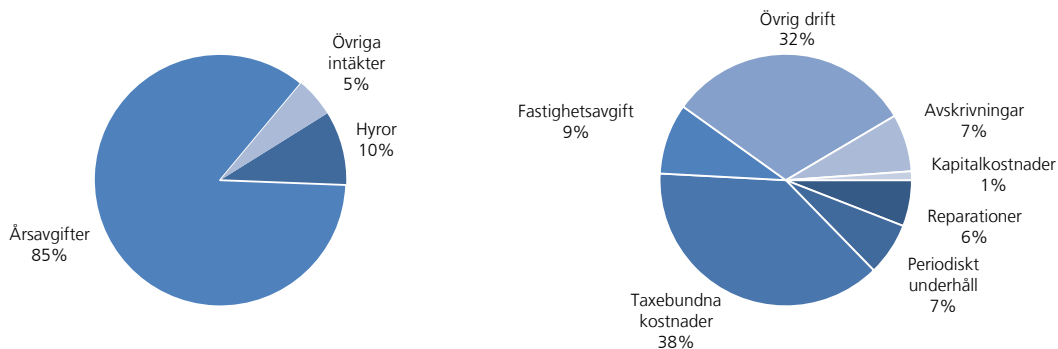
Avtal	Leverantör
Hissar	KONE
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brandsäkerhet	PRESTO
Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel i Enköping AB
El	EON
Avfall/Miljö	VAFAB/Kommunen RagnSells
TV /Bredband/Telefoni	COM-HEM
Garage Port-service	ALLHABO
VVS och Ventilation	BRAVIDA
Dörrar, lås elektroniska tavlor	Larsec
Dörrmattor	Berendsen textil
Styrning av fjärrvärme	LT Lassila o Tikanoja
Fjärrvärme	Ena Energi
Lokalvård -trappstädning	EFTAB
Besiktning hissar och garage portar	KIWA Inspecta AB

## Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 677 443</b>	<b>2 314 162</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 068 605	4 836 524
Finansiella intäkter	38	61
Minskning kortfristiga fordringar	52 757	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	192 368
	<b>5 121 400</b>	<b>5 028 953</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 044 576	4 251 743
Finansiella kostnader	48 947	53 802
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 175
Minskning av långfristiga skulder	352 000	352 000
Minskning av kortfristiga skulder	165 823	0
	<b>4 611 346</b>	<b>4 665 720</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 187 497</b>	<b>2 677 443</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>510 054</b>	<b>363 281</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st  
Medlemslokaler: 18 st  
Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109  
Tillkommande medlemmar: 16  
Avgående medlemmar: 17  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	446	446	446	446
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	7	7	7	7
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	291	328	364	523
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	17	16	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	92	90	94	82
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	17	16	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	4	4	6	12
Soliditet (%)	41	49	47	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-648	204	-8	614
Nettoomsättning (tkr)	4 813	4 808	4 794	4 792

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 998 m<sup>2</sup> bostäder och 7 511 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 014 686	0	0	1 014 686
Upplåtelseavgifter	581 465	0	0	581 465
Fond för yttre underhåll	1 598 576	363 000	0	1 235 576
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 194 727</b>	<b>363 000</b>	<b>0</b>	<b>2 831 727</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	809 877	-363 000	204 063	968 814
Årets resultat	648 095	648 095	-204 063	204 063
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 457 971</b>	<b>285 095</b>	<b>0</b>	<b>1 172 877</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 652 699</b>	<b>648 095</b>	<b>0</b>	<b>4 004 604</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	648 095
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 172 877
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-363 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 457 972</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

<u>300 548</u>
<b>1 758 520</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 812 522	4 807 509
Övriga rörelseintäkter	Not 3	256 083	29 014
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 068 605</b>	<b>4 836 524</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 648 807	-3 804 580
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 284	-213 453
Personalkostnader	Not 6	-240 485	-233 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-327 025	-327 025
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 371 601</b>	<b>-4 578 768</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>697 004</b>	<b>257 756</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 947	-53 802
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 909</b>	<b>-53 741</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>648 095</b>	<b>204 015</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		0	48
		<b>0</b>	<b>48</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>648 095</b>	<b>204 063</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	4 979 721	5 306 746
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 979 721</b>	<b>5 306 746</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 979 721</b>	<b>5 306 746</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 811	5 841
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 252 062	2 790 649
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 257 873</b>	<b>2 796 490</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		4 680	8 765
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 680</b>	<b>8 765</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 262 552</b>	<b>2 805 255</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 242 273</b>	<b>8 112 001</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 596 151	1 596 151
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 598 576	1 235 576
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 194 727</b>	<b>2 831 727</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		809 877	968 814
Årets resultat		648 095	204 063
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 457 971</b>	<b>1 172 877</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 652 699</b>	<b>4 004 604</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 476 749	2 828 749
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 476 749</b>	<b>2 828 749</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	352 000	352 000
Leverantörsskulder		264 587	538 005
Skatteskulder		27 444	0
Övriga skulder		104 134	23 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	364 661	364 905
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 112 826</b>	<b>1 278 648</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 242 273</b>	<b>8 112 001</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	132 år	132 år
Fastighetsförbättringar	20-40 år	20-40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 823 684	1 801 052
Årsavgifter - lokaler	1 811 657	1 836 577
Årsavgifter - lokaler moms	695 549	694 028
Hyror lokaler momspliktiga	3 117	3 048
Hyror lokaler	15 590	15 446
Hyror garage moms	133 751	129 359
Hyror parkering	7 348	7 305
Hyror garage	321 857	320 635
Öresutjämning	-31	59
	<b>4 812 522</b>	<b>4 807 509</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	5 811
Försäkringsersättning	246 833	0
Övriga intäkter	9 250	23 203
	<b>256 083</b>	<b>29 014</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	170 313	173 844
	Fastighetsskötsel beställning	34 193	18 691
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 064	5 581
	Snöröjning/sandning	24 874	24 508
	Städning entreprenad	58 731	50 871
	Städning enligt beställning	15 734	13 286
	Mattvätt/Hyrmattor	14 765	14 094
	Hissbesiktning	5 595	9 415
	Myndighetstillsyn	0	12 955
	Gemensamma utrymmen	0	6 681
	Sophantering	14 141	15 856
	Gård	24 204	6 887
	Serviceavtal	130 140	176 853
	Förbrukningsmateriel	41 076	26 807
	Teleport/hissanläggning	44 602	7 283
	Brandskydd	20 515	25 393
		<b>614 948</b>	<b>589 007</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	17 927	0
	Lokaler	0	7 547
	Tvättstuga	18 351	24 293
	Entré/trapphus	6 763	8 435
	Lås	999	13 808
	VVS	27 309	35 722
	Värmeanläggning/undercentral	27 334	4 662
	Ventilation	5 473	0
	Elinstallationer	6 692	1 005
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 335	10 558
	Hiss	27 059	5 300
	Tak	0	9 411
	Fasad	1 050	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 876
	Garage/parkering	4 838	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 667	8 580
	Vattenskada	102 716	202 738
		<b>257 513</b>	<b>334 935</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	477 169
	Entré/trapphus	0	157 725
	Ventilation	169 652	0
	Elinstallationer	40 047	0
	Fönster	0	18 662
	Garage/parkering	90 849	0
		<b>300 548</b>	<b>653 556</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	212 416	218 047
	Värme	1 147 952	1 121 640
	Vatten	238 030	209 149
	Sophämtning/renhållning	88 495	87 249
		<b>1 686 894</b>	<b>1 636 085</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	175 648	126 185
	Kabel-TV	203 052	186 419
	Bredband	7 848	7 191
		<b>386 549</b>	<b>319 795</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>402 357</b>	<b>271 203</b>



	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 648 807</b>	<b>3 804 580</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	6 073	11 140
	Juridiska åtgärder	4 998	9 779
	Inkassering avgift/hyra	2 537	2 975
	Föreningskostnader	10 781	6 434
	Styrelseomkostnader	153	547
	Fritids- och trivselkostnader	2 244	900
	Förvaltningsarvode	107 738	104 710
	Administration	8 832	15 613
	Korttidsinventarier	0	15 924
	Konsultarvode	5 211	38 835
	Tidningar facklitteratur	447	447
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 270	6 150
		<b>155 284</b>	<b>213 453</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	100 599	100 599
	Löner	108 000	92 880
	Sociala kostnader	31 886	40 231
		<b>240 485</b>	<b>233 710</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	50 917	50 917
	Förbättringar	276 108	276 108
		<b>327 025</b>	<b>327 025</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 041 510	17 041 510
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 041 510</b>	<b>17 041 510</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 734 764	-11 407 738
	Årets avskrivningar enligt plan	-327 025	-327 025
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 061 789</b>	<b>-11 734 764</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 979 721</b>	<b>5 306 746</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 146 000	1 146 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	37 131 000	37 131 000
	Taxeringsvärde mark	14 268 000	14 268 000
		<b>51 399 000</b>	<b>51 399 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	34 799 000	34 799 000
	Lokaler	16 600 000	16 600 000
		<b>51 399 000</b>	<b>51 399 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	274 777	274 777
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>274 777</b>	<b>274 777</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-274 777	-274 777
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-274 777</b>	<b>-274 777</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	64 409	14 224
	Skattefordran	0	103 662
	Klientmedel hos SBC	3 182 818	2 672 763
	Inkasso	4 835	0
		<b>3 252 062</b>	<b>2 790 649</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 235 576	1 304 268
	Reservering enligt stadgar	363 000	363 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-431 692
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 598 576</b>	<b>1 235 576</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,600 %	2 828 749	3 180 749	2022-01-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 828 749</b>	<b>3 180 749</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-352 000	-352 000	
			<b>2 476 749</b>	<b>2 828 749</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 716 749 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 809 300	10 809 300

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	3 646	4 100
	Avgifter och hyror	361 015	360 805
		<b>364 661</b>	<b>364 905</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

ENKÖPING den 27/4 2020



Eila Orvokki Wirefors Haag  
*Ordförande*



Lars Bertil Olsson  
*Vice ordförande*



Ingrid Iréne Agneta Brolin  
*Sekreterare*



Ulf Anders Monié  
*Ledamot*



Ingrid Erika Thyr  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2020



Torgny Vicksell  
*Intern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Apotekaren.  
Organisationsnummer 717000-0306

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Apotekaren, Enköping för räkenskapsåret 2019. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

I inventeringen av föreningens likvida medel och övriga tillgångar har jag inte deltagit och ej heller gjort någon siffergranskning.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker

a t t resultaträkningen och balansräkningen per 31/12 2019 fastställs och

a t t resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

a t t styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enköping den 27 april 2020



Torgny Vicksell

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 822 000	1 823 684	1 793 000
Årsavgifter - lokaler	1 811 000	1 811 657	1 846 000
Årsavgifter - lokaler moms	695 000	695 549	694 000
Hyror lokaler momspliktiga	3 000	3 117	3 000
Hyror lokaler	15 000	15 590	11 000
Hyror garage moms	133 000	133 751	133 000
Hyror parkering	7 000	7 348	7 000
Hyror garage	325 000	321 857	319 000
Öresutjämning	0	-31	0
Försäkringsersättning	0	246 833	0
Övriga intäkter	0	9 250	0
	<b>4 811 000</b>	<b>5 068 605</b>	<b>4 806 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-181 000	-170 313	-169 000
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-34 193	-28 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	-16 064	-5 000
Snöröjning/sandning	-27 000	-24 874	-26 000
Städning entreprenad	-53 000	-58 731	-50 000
Städning enligt beställning	-19 000	-15 734	-18 000
Mattvätt/Hyrmattor	-15 000	-14 765	-16 000
Hissbesiktning	-10 000	-5 595	-6 000
Myndighetstillsyn	-14 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-11 000
Sophantering	-18 000	-14 141	-1 000
Gård	-9 000	-24 204	-9 000
Serviceavtal	-184 000	-130 140	-153 000
Förbrukningsmateriel	-30 000	-41 076	-31 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	-44 602	-8 000
Brandskydd	-27 000	-20 515	-51 000
	<b>-641 000</b>	<b>-614 948</b>	<b>-582 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-359 000	-17 927	-384 000
Tvättstuga	0	-18 351	0
Entré/trapphus	0	-6 763	0
Lås	0	-999	0
VVS	0	-27 309	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-27 334	0
Ventilation	0	-5 473	0
Elinstallationer	0	-6 692	0
Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 335	0
Hiss	0	-27 059	0
Fasad	0	-1 050	0
Garage/parkering	0	-4 838	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 667	0
Vattenskada	0	-102 716	0
	<b>-359 000</b>	<b>-257 513</b>	<b>-384 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Ventilation	0	-169 652	0
Elinstallationer	0	-40 047	0
Garage/parkering	0	-90 849	0
	<b>0</b>	<b>-300 548</b>	<b>0</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-227 000	-212 416	-209 000
Värme	-1 167 000	-1 147 952	-1 221 000
Vatten	-210 000	-238 030	-204 000
Sophämtning/renhållning	-91 000	-88 495	-125 000
	<b>-1 695 000</b>	<b>-1 686 894</b>	<b>-1 759 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-175 000	-175 648	-122 000
Kabel-TV	-194 000	-203 052	-189 000
Bredband	-8 000	-7 848	-6 000
	<b>-377 000</b>	<b>-386 549</b>	<b>-317 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-402 419	-402 357	-273 000
	<b>-402 419</b>	<b>-402 357</b>	<b>-273 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-12 000	-6 073	-7 000
Juridiska åtgärder	0	-4 998	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 537	0
Föreningskostnader	-7 000	-10 781	0
Styrelseomkostnader	-1 000	-153	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 244	-8 000
Förvaltningsarvode	-111 000	-107 738	-108 000
Administration	-14 000	-8 832	-13 000
Konsultarvode	0	-5 211	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-447	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 270	-7 000
	<b>-154 000</b>	<b>-155 284</b>	<b>-144 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - vicevärd	-108 000	-108 000	-108 000
Styrelsearvode	-90 000	-90 000	-90 000
Revisionsarvode arvoderad	-10 000	-9 600	-10 000
Övriga arvoden	-1 000	-999	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-31 686	-41 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	<b>-251 000</b>	<b>-240 485</b>	<b>-251 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-51 000	-50 917	-51 000
Förbättringar	-277 000	-276 108	-577 000
	<b>-328 000</b>	<b>-327 025</b>	<b>-628 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 207 419</b>	<b>-4 371 601</b>	<b>-4 338 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>603 581</b>	<b>697 004</b>	<b>468 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	38	0
Låneräntor	-55 000	-48 326	-55 000
Övriga räntekostnader	0	-621	0
	<b>-55 000</b>	<b>-48 909</b>	<b>-55 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>548 581</b>	<b>648 095</b>	<b>413 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!





Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)