



## ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Apotekaren



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apotekaren med säte i Kalmar org.nr. 769630-7706 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kalmar kommun:

| Fastighet           | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------------|---------------|----------------------|
| Kalmar Apotekaren 1 |               | 1929                 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 11               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 029                    |
| Totalt 11 objekt |                                       | 1 029                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 6 st 2 rok, 1 st 3 rok, 2 st 4 rok, 1 st 7 rok.

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.

## Styrelsens sammansättning

| Namn           | Roll       | Fr.o.m.    |
|----------------|------------|------------|
| Håkan Thiberg  | Ordförande | 2024-07-01 |
| Curt-Olof Dahl | Ledamot    | 2024-07-01 |
| Axel Lindahl   | Ledamot    | 2024-07-01 |
| Ivar Sahlqvist | Suppleant  | 2024-07-01 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Håkan Thiberg. Styrelseledamot Axel Lindahl, Suppleant Ivar Sahlqvist.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i styrelsen.

Revisorer har varit: Valon Gashi med Carl Fagergren som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Joacim Rudman, Mari Elfversson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13 . På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften ändrade me +9 % (604kr/kvm) från 1/7 2024 .

En förändring av årsavgiften med +16,6% ( 704 kr/kvm) per 2025-02-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen 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 2024-10-16.

Från 1/7 2024 gick föreningen över till HSB som ekonomisk förvaltare av föreningen

HSB har tillsammans med Rikshem och bostadsföreningen Apotekaren upprättat en underhållsplan för dom kommande åren

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste året:

| Årtal | Åtgärd                                                                     |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|
| 2025  | Stamspolning i samtliga lägenheter , reparation av trappräcke storgatan 16 |
| 2026  | Hissar komplett, byte Kaggensgatan 18 hiss                                 |
| 2026  | OVK                                                                        |
| 2028  | Putsfasad                                                                  |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 14 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023   | 2022  | 2021  | 2020   |
|----------------------------------------|-------|--------|-------|-------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 176   | -51    | -4    | -225  | 427    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 986 | 2 986  | 2 986 | 7 429 | 11 846 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 986 | 2 986  | 2 986 | 7 429 | 11 846 |
| Räntekänslighet, %                     | 5     | 5      | 4     | 11    | 17     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 216   | 196    | 165   | 164   | 149    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 579   | 544    | 689   | 658   | 689    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 100   | 90     | 10    | 10    | 55     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 580   | 618    | 7 103 | 7 334 | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 597   | 570    | 709   | 741   | 1 036  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -333  | -1 142 | 5 586 | 5 531 | -171   |
| Soliditet, %                           | 92    | 91     | 92    | 80    | 68     |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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:** 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:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Värme, vatten och kabel Tv ingår i årsavgiften. El ingår inte i årsavgiften.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** 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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stigande inflation och ökade kostnader som till stor del påverkade av omvärldsfaktorer.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativ med -126 021 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 178 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 16,6 höjning från 1/2 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## 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               | 28 675 000                 | 0                                                                      | 0                         | 28 675 000                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 243 390                    | 0                                                                      | 84 000                    | 327 390                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>28 918 390</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>84 000</b>             | <b>29 002 390</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 9 223 862                  | -1 142 491                                                             | -84 000                   | 7 997 372                  |
| Årets resultat, kr                    | -1 142 491                 | 1 142 491                                                              | -333 454                  | -333 454                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>8 081 371</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-417 454</b>           | <b>7 663 918</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>36 999 761</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-333 454</b>           | <b>36 666 308</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 84 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller i anspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 8 081 372        |
| Årets resultat, kr                                  | -333 454         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>7 747 918</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr  | -84 000          |
| Anspråktagande av underhållsfond, kr | 0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>   | <b>7 663 918</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

|                                                    |       | 2024-01-01<br>2024-12-31    | 2023-01-01<br>2023-12-31    |
|----------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                   |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 597 179                     | 569 988                     |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 0                           | 66 625                      |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>             |       | <strong>597 179</strong>    | <strong>636 613</strong>    |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                  |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                    | Not 4 | -382 450                    | -950 577                    |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -131 954                    | -343 649                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar  | Not 6 | -505 236                    | -505 236                    |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>            |       | <strong>-1 019 640</strong> | <strong>-1 799 461</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                   |       | <strong>-422 461</strong>   | <strong>-1 162 848</strong> |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster           |       | 125 692                     | 57 495                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -36 686                     | -37 138                     |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>          |       | <strong>89 007</strong>     | <strong>20 357</strong>     |
| <strong>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</strong> |       | <strong>-333 454</strong>   | <strong>-1 142 491</strong> |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                    |       | <strong>-333 454</strong>   | <strong>-1 142 491</strong> |



BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 36 424 445 | 36 929 681 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 36 424 445 | 36 929 681 |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 36 424 445 | 36 929 681 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kundfordringar                               |        | 1 990      | 6 329      |
| Övriga fordringar                            | Not 8  | 156 267    | 6 244      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9  | 36 331     | 17 564     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 194 588    | 30 137     |
| Kortfristiga placeringar                     |        |            |            |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 10 | 2 650 000  | 2 522 500  |
| Summa kortfristiga placeringar               |        | 2 650 000  | 2 522 500  |
| Kassa och bank                               | Not 11 | 612 139    | 1 015 683  |
| Summa kassa och bank                         |        | 612 139    | 1 015 683  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 3 456 727  | 3 568 320  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 39 881 172 | 40 498 001 |

# BALANSRÄKNING

|                                                    | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>          |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                      |                             |                             |
| <strong><i>Bundet eget kapital</i></strong>        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                    | 28 675 000                  | 28 675 000                  |
| Fond för yttre underhåll                           | 327 390                     | 243 390                     |
| <strong><i>Summa bundet eget kapital</i></strong>  | <strong>29 002 390</strong> | <strong>28 918 390</strong> |
| <strong><i>Fritt eget kapital</i></strong>         |                             |                             |
| Balanserat resultat                                | 7 997 372                   | 9 223 862                   |
| Årets resultat                                     | -333 454                    | -1 142 491                  |
| <strong><i>Summa fritt eget kapital</i></strong>   | <strong>7 663 917</strong>  | <strong>8 081 372</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital</strong>                | <strong>36 666 307</strong> | <strong>36 999 762</strong> |
| <strong>Skulder</strong>                           |                             |                             |
| <strong><i>Långfristiga skulder</i></strong>       |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                        | Not 12 0                    | 3 072 322                   |
| <strong><i>Summa långfristiga skulder</i></strong> | <strong>0</strong>          | <strong>3 072 322</strong>  |
| <strong><i>Kortfristiga skulder</i></strong>       |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                        | 3 072 322                   | 0                           |
| Leverantörsskulder                                 | 39 609                      | 329 733                     |
| Övriga kortfristiga skulder                        | Not 13 2 262                | 0                           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | Not 14 100 672              | 96 184                      |
| <strong><i>Summa kortfristiga skulder</i></strong> | <strong>3 214 865</strong>  | <strong>425 917</strong>    |
| <strong>Summa skulder</strong>                     | <strong>3 214 865</strong>  | <strong>3 498 239</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>    | <strong>39 881 172</strong> | <strong>40 498 001</strong> |

KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31  | 2023-01-01<br>2023-12-31  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                                         |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                             | -422 461                  | -1 162 848                |
| <strong>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</strong>                          |                           |                           |
| Avskrivningar                                                                               | 505 236                   | 505 236                   |
|                                                                                             | 82 775                    | -657 612                  |
| Erhållen ränta                                                                              | 116 682                   | 57 495                    |
| Erlagd ränta                                                                                | -36 686                   | -37 138                   |
| <strong>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</strong> | 162 772                   | -637 255                  |
| <strong>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</strong>                              |                           |                           |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                           | -5 418                    | 13 242                    |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut            | -283 374                  | 146 825                   |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                         | <strong>-126 021</strong> | <strong>-477 187</strong> |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                                     |                           |                           |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                     | <strong>0</strong>        | <strong>0</strong>        |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                                    |                           |                           |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                    | <strong>0</strong>        | <strong>0</strong>        |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                           | <strong>-126 021</strong> | <strong>-477 187</strong> |
| <strong>Likvida medel vid årets början</strong>                                             | 3 538 183                 | 4 015 371                 |
| <strong>Likvida medel vid årets slut</strong>                                               | 3 412 162                 | 3 538 183                 |
|                                                                                             | <strong>-126 021</strong> | <strong>-477 187</strong> |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

50 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen 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.

#### Beskattning

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

|                                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                         |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                                 | 595 746                  | 569 988                  |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter           | 1 433                    | 0                        |
|                                                      | <b>597 179</b>           | <b>569 988</b>           |
| <b>I Årsavgift ingår värme, vatten och kabel tv.</b> |                          |                          |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>                  |                          |                          |
| Försäkringsersättning                                | 0                        | 66 625                   |
|                                                      | <b>0</b>                 | <b>66 625</b>            |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                         |                          |                          |
| Reparationer                                         | -79 386                  | -563 278                 |
| El                                                   | -30 942                  | -35 097                  |
| Uppvärmning                                          | -149 049                 | -135 482                 |
| Vatten                                               | -41 833                  | -31 500                  |
| Renhållning                                          | -17 623                  | -20 886                  |
| TV, bredband, iptelefoni                             | -2 958                   | -2 838                   |
| Serviceavtal                                         | -15 675                  | 0                        |
| Hissar serviceavtal & besiktning                     | -1 775                   | 0                        |
| Förvaltningskostnader                                | -10 680                  | -129 957                 |
| Försäkringar                                         | -19 220                  | -19 491                  |
| Periodiskt underhåll                                 | -9 168                   | 0                        |
| Övriga driftskostnader                               | -4 142                   | -12 048                  |
|                                                      | <b>-382 450</b>          | <b>-950 577</b>          |
| <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>       |                          |                          |
| Underhåll övrigt                                     | -9 168                   | 0                        |
|                                                      | <b>-9 168</b>            | <b>0</b>                 |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>                |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                              | -23 375                  | -23 394                  |
| Övriga förvaltningskostnader                         | -92 998                  | -70 037                  |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto        | -582                     | -6 249                   |
| Konsulter                                            | -15 000                  | -221 372                 |
| Förbrukningsinventarier                              | 0                        | -22 597                  |
|                                                      | <b>-131 954</b>          | <b>-343 649</b>          |
| <b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>                           |                          |                          |
| Byggnader                                            | -505 236                 | -505 236                 |
|                                                      | <b>-505 236</b>          | <b>-505 236</b>          |

2024-12-31

2023-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

25 261 800

25 261 800

Ingående anskaffningsvärde mark

15 602 486

15 602 486

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****40 864 286****40 864 286****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 934 605

-3 429 369

Årets avskrivningar byggnader

-505 236

-505 236

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-4 439 841****-3 934 605****Utgående redovisat värde****36 424 445****36 929 681**

Redovisade värden byggnader

20 821 959

21 327 195

Redovisade värden mark

15 602 486

15 602 486

**Fastighetsbeteckning:** Apotekaren 1

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>      | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus     | 2022           | 24 400 000        | 7 200 000        | 31 600 000        | 31 600 000        |
|                       |                | <b>24 400 000</b> | <b>7 200 000</b> | <b>31 600 000</b> | <b>31 600 000</b> |

**Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

12 290 000

12 290 000

**Summa ställda säkerheter****12 290 000****12 290 000****Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

150 023

0

Skattekonto

5

5

Övriga fordringar

6 239

6 239

**156 267****6 244****Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

0

17 564

Upplupna ränteintäkter

9 010

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27 321

0

**36 331****17 564****Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                     | <b>Räntesats</b> | <b>Konv.datum</b> |                  |                  |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Placering HSB 6 mån | 3,40%            | 2025-05-26        | 2 650 000        | 0                |
| Speci vad           |                  |                   | 0                | 2 522 500        |
|                     |                  |                   | <b>2 650 000</b> | <b>2 522 500</b> |

**Not 11 KASSA OCH BANK**

Handelsbanken

612 139

1 015 683

**612 139****1 015 683**

2024-12-31

2023-12-31

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut                                                             | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB                                                          | 1,19%     | 2025-06-30 | 3 072 322        | 0                       |
|                                                                          |           |            | <b>3 072 322</b> | <b>0</b>                |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |           |            |                  | <b>0</b>                |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |           |            |                  | 0                       |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |           |            |                  | 3 072 322               |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |           |            |                  | <b>3 072 322</b>        |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |           |            |                  | 1,19%                   |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |           |            |                  | 3 072 322               |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       |           |            |                  | Nej                     |

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                             |              |          |
|-----------------------------|--------------|----------|
| Övriga kortfristiga skulder | 2 262        | 0        |
|                             | <b>2 262</b> | <b>0</b> |

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                                     |                |               |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 20 787         | 0             |
| Upplupna räntekostnader                             | 6 093          | 6 093         |
| Upplupen revision                                   | 22 000         | 0             |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 51 792         | 47 499        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | 42 592        |
|                                                     | <b>100 672</b> | <b>96 184</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Axel Lindahl

Curt-Olof Dahl

Håkan Thiberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Valon Gashi

BoRevision i Sverige AB

Revisor vald av föreningsstämman

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Apotekaren för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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.

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 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 Brf Apotekaren för räkenskapsåret 20240101-20241231 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Apotekaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HÅKAN THIBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 09:24:11



**AXEL LINDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 09:36:08



**CURT-OLOF DAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:52:48



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 09:14:08



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Apotekaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 09:14:03



# 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.