

Välkommen till årsredovisningen för Brf Apotekaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Enköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
CENTRUM 23:11	1955	Enköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

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

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 5 155 kvm, 2 småhusenheter om 213 kvm (värdeyta) och 18 bostadsrätter om 4 762 kvm. Byggnadernas totalyta är 11757 kvm enligt Skatteverkets fastighetstaxering.

Styrelsens sammansättning

Lars Olsson	Ordförande
Gunilla Andersson	Styrelseledamot
Ingrid Brolin	Styrelseledamot
Patrik Lindberg	Styrelseledamot
Erika Thyr	Styrelseledamot

Valberedning

Lennart Thorstensson, Gunilla Bergén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Torgny Viksell Internrevisor
Gustav Wegeman Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Utförda historiska underhåll

- 1998-2000** ● Stamrenovering
- 2008** ● Säkerhetsdörrar till alla lägenheter
- 2009-2010** ● Byte av samtliga fönster
- 2011-2030** ● Skrivs under teknisk status: Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.
- 2012** ● Helt ny fjärrvärme-central och avhärtningsanläggning installeras.
- 2014-2015** ● Byte av samtliga lås, porttelefoner m.m.
- 2015** ● Byte av skyltfönster och entréer i butikslokalerna
Hissarna har försetts med mobil-uppkoppling. Ombyggnad av Tvätt/Torkrum Råd.9
- 2016** ● Ny jalousi-grind till mellangatan
Byte av yttertak på Eriksgatan 16. Ommålning av trapphusen.
- 2018** ● Utbyte/installation av automatiska dörrstängare.
- 2018-2019** ● Radonmätning. Tvättstuga Eriksgatan 16 totalrenoverad.
- 2019** ● Ny elektronik till garagens fläktsystem. Laddstationer för 6 bilar installerade.
- 2020** ● Avgasare för radiatorer installeras.
- 2021** ● Nedmonterat stora skorstenen. Utbyte av avkalknings-anläggningar E.16 och Råd. 11
- 2022** ● Byte av ett antal stora fläktar (garaget/A3/ K 15) OVK-besiktning
- 2023** ● Relining av huvudstammar i källargolven. Uppgradering av samtliga entréer/lås.
- 2024** ● Utbyte av fläktar
- 2025** ● Rep. tak Rådmansg.11, Underhåll av balkonger, Uppgradering av elbilsaddare.

Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	Presto
EI	Installationsbolaget
EI	EON
Fastighetsservice	Fastighetsservice i Enköping AB
Försäkring	IF
Förvaltning	SBC
Hissar	KONE
Städning	EFTAB
TV Bredband	Tele 2
VVS / Fläktar	Bravida

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Nytt avtal med e-on har tecknats med 2 års bindningstid fram till 2027-12-31.

Tilläggsavtal med SBC har tecknats till befintligt kontrakt avseende administrativ ekonomisk förvaltning för K3.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 106 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 827 186	5 768 391	5 103 208	4 845 545
Resultat efter fin. poster	579 845	449 610	-2 898 129	-565 264
Soliditet (%)	32	24	18	63
Yttre fond	455 142	365 000	1 451 661	1 626 707
Taxeringsvärde	102 810 000	101 610 000	100 098 000	100 098 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	530	514	449	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,0	90,3	89,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	321	349	383	122
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	270	300	330	105
Sparande / kvm totalyta, kr	78	85	-69	26
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	30	24	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	150	165	116	105
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	28	28	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	218	223	168	151
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,34	3,69	5,37	-
Räntekänslighet (%)	0,61	0,68	0,85	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 014 686	-	-	1 014 686
Upplåtelseavgifter	581 465	-	-	581 465
Fond, yttre underhåll	365 000	-218 288	308 430	455 142
Balanserat resultat	-924 480	667 898	-308 430	-565 013
Årets resultat	449 610	-449 610	579 845	579 845
Eget kapital	1 486 281	0	579 845	2 066 126

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-256 582
Årets resultat	597 845
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-308 430
Totalt	14 833

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	14 833

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 827 187	5 768 391
Övriga rörelseintäkter	3	4 624	33
Summa rörelseintäkter		5 831 811	5 768 424
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 354 917	-4 403 582
Övriga externa kostnader	9	-224 223	-223 735
Personalkostnader	10	-234 982	-248 809
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-334 799	-326 868
Summa rörelsekostnader		-5 148 921	-5 202 994
RÖRELSERESULTAT		682 890	565 430
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 078	21 138
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-112 122	-136 958
Summa finansiella poster		-103 044	-115 820
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		579 845	449 610
ÅRETS RESULTAT		579 845	449 610

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	3 018 041	3 344 909
Maskiner och inventarier	13	78 574	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 096 615	3 344 909
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 096 615	3 344 909
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		146 499	51 949
Övriga fordringar	14	2 951 231	2 625 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	217 632	110 849
Summa kortfristiga fordringar		3 315 362	2 787 874
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 000	1 000
Summa kassa och bank		1 000	1 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 316 362	2 788 874
SUMMA TILLGÅNGAR		6 412 977	6 133 783

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 596 151	1 596 151
Fond för yttre underhåll		455 142	365 000
Summa bundet eget kapital		2 051 293	1 961 151
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-565 013	-924 480
Årets resultat		579 845	449 610
Summa fritt eget kapital		14 832	-474 871
SUMMA EGET KAPITAL		2 066 126	1 486 281
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 500 000	180 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	180 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 680 000	3 352 000
Leverantörsskulder		311 439	270 953
Skatteskulder		22 830	15 256
Övriga kortfristiga skulder		51 837	46 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	780 745	783 076
Summa kortfristiga skulder		2 846 851	4 467 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 412 977	6 133 783

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	682 890	565 430
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	334 799	326 868
	1 017 689	892 298
Erhållen ränta	9 078	21 138
Erlagd ränta	-117 840	-140 935
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	908 926	772 501
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-191 811	-89 732
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	57 067	134 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten	774 182	816 931
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-86 505	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86 505	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-352 000	-352 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-352 000	-352 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	335 677	464 931
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 570 773	2 105 843
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 906 450	2 570 773

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Apotekaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,51 - 1,73 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 5,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 210 568	2 193 820
Årsavgifter lokaler	2 197 088	2 179 259
Årsavgifter lokaler, moms	843 544	836 120
Hysesintäkter lokaler	21 690	20 303
Hysesintäkter garage	377 786	370 608
Hysesintäkter garage, moms	127 990	139 693
Hysesintäkter p-plats	5 500	4 760
Hysesintäkter p-plats, moms	4 248	4 212
Elintäkter laddstolpe	18 565	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	625	1 875
Hysesintäkter, övrigt	0	300
Dröjsmålsränta	66	409
Pantsättningsavgift	5 556	4 584
Överlåtelseavgift	4 410	8 478
Administrativ avgift, moms	0	98
Administrativ avgift	9 555	3 871
Öres- och kronutjämning	-4	1
Summa	5 827 187	5 768 391

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	4 624	33
Summa	4 624	33

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	241 616	233 335
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 373	1 378
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	330	30 159
Städning enligt avtal	63 374	67 224
Städning utöver avtal	26 917	12 090
Sotning	5 862	0
Hissbesiktning	8 675	14 949
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	7 331
Brandskydd	23 694	20 036
Myndighetstillsyn	3 899	0
Gårdkostnader	1 221	2 253
Gemensamma utrymmen	201	10 899
Garage/parkering	0	436
Snöröjning/sandning	44 232	65 445
Serviceavtal	134 682	79 250
Mattvätt/Hyrmattor	0	22 246
Förbrukningsmaterial	18 154	30 204
Summa	592 230	597 234

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	9 473	0
Trapphus/port/entr	107 456	2 144
Dörrar och lås/porttele	32 545	32 416
VVS	59 969	33 425
Värmeanläggning/undercentral	1 253	0
Ventilation	26 940	0
Elinstallationer	0	1 944
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 550	2 144
Hissar	37 481	0
Tak	40 749	0
Balkonger/altaner	26 569	0
Garage/parkering	6 667	19 250
Summa	356 653	91 322

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	129 156
Hiss	0	89 132
Summa	0	218 288

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	387 027	356 111
Uppvärmning	1 764 153	1 935 472
Vatten	406 293	324 750
Sophämtning/renhållning	141 783	157 394
Summa	2 699 256	2 773 727

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 541	122 457
Kabel-TV	213 216	157 498
Bredband	0	426
Fastighetsskatt	465 932	442 630
Korr. fastighetsskatt	-911	0
Summa	706 778	723 011

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	9 987	38 966
Inkassokostnader	3 071	2 471
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 756
Revisionsarvoden internrevisor	10 700	0
Styrelseomkostnader	3 360	8 046
Fritids och trivselkostnader	6 317	0
Föreningskostnader	8 946	15 000
Förvaltningsarvode enl avtal	129 156	123 288
Överlåtelsekostnad	10 058	10 004
Pantsättningskostnad	4 311	8 503
Korttidsinventarier	16 634	0
Administration	11 349	7 296
Konsultkostnader	3 776	6 720
Tidningar och facklitteratur	0	685
Bostadsrätterna Sverige	6 560	0
Summa	224 223	223 735

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Lön - vicevärd	84 000	84 000
Revisionsarvode arvoderad	0	12 700
Övriga arvoden	999	999
SPP/tjänstepension/FORA	0	494
Arbetsgivaravgifter	49 983	50 616
Summa	234 982	248 809

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	112 122	136 958
Summa	112 122	136 958

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 041 510	17 041 510
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 041 510	17 041 510
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 696 601	-13 369 733
Årets avskrivning	-326 868	-326 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 023 469	-13 696 601
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 018 041	3 344 909
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 146 000</i>	<i>1 146 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 264 000	74 264 000
Taxeringsvärde mark	24 546 000	27 346 000
Summa	102 810 000	101 610 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	274 777	274 777
Årets inköp	86 505	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	361 282	274 777
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-274 777	-274 777
Årets avskrivning	-7 931	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-282 708	-274 777
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 574	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	45 781	55 303
Transaktionskonto	1 847 058	1 499 473
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 951 231	2 625 076

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	50 786	51 158
Förutbet försäkr premier	112 902	5 961
Förutbet kabel-TV	53 944	53 304
Förutbet bredband	0	426
Summa	217 632	110 849

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	3,80 %	180 000	532 000
Handelsbanken	2025-01-03	4,14 %		1 500 000
Handelsbanken	2028-03-30	3,15 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,86 %	1 500 000	
Summa			3 180 000	3 532 000
Varav kortfristig del			1 680 000	3 352 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	819	0
Uppl kostn el	47 925	33 146
Uppl kostnad Värme	187 631	199 606
Uppl kostn räntor	10 919	16 637
Förutbet hyror/avgifter	533 451	533 687
Summa	780 745	783 076

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 809 300	10 809 300

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Övergång till K3 regelverket sker under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Enköping

Erika Thyr
Styrelseledamot

Gunilla Andersson
Styrelseledamot

Ingrid Brolin
Styrelseledamot

Lars Olsson
Ordförande

Patrik Lindberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Torgny Viksell
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 10:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 10:17

DOCUMENT ID:

HkxXflceCWe

ENVELOPE ID:

Sy7zgcgCbe-HkxXflceCWe

DOCUMENT NAME:

Brf Apotekaren, 717000-0306 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

b6a0a56fb267bab5ca362fa4a936252793b10da6b7c6a09894b89975f46430d28c04020a82b3cbbc317fbbd0568bfd409121ab4d81ea70e34e183f9e56f27503

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingrid Iréne Agneta Brolin brolin.ingrid@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:20 30.04.2026 10:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.105.18
2. GUNILLA BIRGITTA ANDE RSSON gakung13@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:25 30.04.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 13.48.58.180
3. MATS PATRIK LINDBERG patriklindberg249@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:39 30.04.2026 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.247.78
4. ERIKA INGRID THYR erikathyr@live.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:39 30.04.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.159.75
5. Lars Bertil Olsson lars.olsson@handelsbank en.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:48 30.04.2026 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
6. TORGNY VIKSELL torgny@redovisningsservi ce.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:52 30.04.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 212.112.57.50

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Apotekaren.
Organisationsnummer 717000-0306

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Apotekaren, Enköping för räkenskapsåret 2025. 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 2025 fastställs och

a t t resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

a t t styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enköping

Elektronisk signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Torgny Vicksell



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 10:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 10:17

DOCUMENT ID:

S1EfxqICbl

ENVELOPE ID:

HkeXMIcx0WI-S1EfxqICbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Apotekaren för 2025.pdf

1 page

SHA-512:

17ac3a6c28bf056c5061e8c227dfcb425993159411d8b
e26f2d91932ab49138f131eeb2c4b5f7398aed5786d4d
45d86b327997b8e5b7138527206adc5e8d5c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORGNY VIKSELL	Signed	30.04.2026 10:51	eID	Swedish BankID
torgny@redovisningsservei.com	Authenticated	30.04.2026 10:51	Low	IP: 212.112.57.50

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed