

# Årsredovisning

---

## *Brf Apoteket 16*

716416-4977

Styrelsen för Brf Apoteket 16 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 13
- Underskrifter	14

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

#### OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Bostadsrättsföreningen registrerades år: 1978-01-30

Ekonomisk plan registrerades år: 2008-07-24

Föreningens stadgar registrerades år: 2017-06-12

#### BESKATTNING

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

#### STYRELSEN

Ordförande: Annelie Andersson

Ledamot: Linus Norman

Ledamot: Aljosja Ziga

Suppleant: Argisht Nazare

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

#### REVISOR

Extern: Mikael Johansson, Aktiv revision

#### VALBEREDNING

Mårten Barkefors

Christian Johansson

#### FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämman hölls den 23 april 2025.

## FÖRVALTNING

## Avtal / Leverantör

Ekonomisk förvaltning	/ ECA Redovisning och förvaltning AB
Fiber och internet	/ Sundbybergs stadsnät
Tv- och internet	/ Tele2
Städning	/ PDS i Stockholm AB
PML Svets & VVS	/ PML Svets & VVS
Trädgårdsskötsel	/ Azalea Trädgård
Snöröjning	/ DMC flytt & logistik från nov
Sandning	/ DMC flytt & logistik från nov
Fastighetsjour	/ Recover Skadeservice AB
Prognosstyrning värme	/ Kiona Sweden AB (eGain)
Webbstyrning undercentral	/ Danfoss
Webbstyrning värmepumpar	/ NIBE värmepumpar
Drift av laddstolpar	/ Waybler
Parkeringsövervakning	/ Anna Security AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Även under detta år har vi tyvärr drabbats av översvämning i Apoteket 16. Detta på 0-plan i förrådet längst bort mot utgången. Även denna gång var det förorsakat av SAVAB – Sundbyberg Avlopp och Vatten som inte sköter underhållet av sina brunnar som orsakade detta stopp i brunn ute i gatan så grävatten trycktes upp i våra brunnar. Denna gång upptäcktes detta snabbt av boende och skadorna blev mycket begränsade.

Avgiftshöjning har genomförts med 8,5% från 1 april. Kraftigt ökade kostnader för Vatten, El och Avfallshantering.

Under hösten hade vi inbrott av en person som tog sig in till cykelrummet och ställde till med en del oreda samt stal en del prylar från cyklar och cykelväskor.

Några dagar senare noterade vi även ett misstänkt inbrottsförsök genom skadegörelse på vår port i huvudentrén. Det har nu installerats brytskydd på entréport.

Apoteket 16 genomför systematisk brandskyddskontroll av fastigheten. Detta sker var tredje månad.

Det har planterats 40 plantor av växten murgröna i den sluttande rabatten ner mot stenmuren som är på baksidan av huset. Detta för att försöka få jorden att stanna kvar i rabatten vid regnväder.

Vårstädning utfördes 27/4 med 22 hjälpsamma entusiaster, både stora och små. Höststädningen utfördes 26/10 med 19 flitiga i huset.

Våra kompostlådor lagades, krokar i barnvagns-/rullator rummet monterades.

Ny firma för snöröjning från 2/11, DMC Flytt & Logistik AB.

**Medlemsinformation**

## INFORMATION OM FASTIGHETEN

## Utförda och planerade arbeten

Byte av torktumlare och torkskåp	/ vid behov
Byte av hissens drivlinor (fått offert på ca 50-70000 kr)	/ efter utlåtande av hissbesiktningen 2027/2028
Renovering av fönster och fönsterbågar (Kontakta Totalfönster som tidigare utfört renovering Etapp 1)	Etapp 3 / 2026/2027
Byte av Gunnebostängsel vid cykelstället	/ vid behov
Byte av port kortsida huset	/2027-2029
Byte av radiatortermostaterna i gamla lägenheterna	/2027-2028/Fått offert PML 2023
Byte av laddstolpar på parkeringen	/2027-2029
Stambyte	/2047 / Relining utförd 2017
Cykelförråd med tak. Söka bygglov pris 3-4000:- Sundbyberg stad. Tel. 08-7068903 M+O 13-15 Per Norlén	/2029-2031 / Kontakta

## FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos: Protector (i försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen).

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt/tomträtt.

Fastighetsbeteckningen är SUNDBYBERG APOTEKET 16.

Nybyggnadsår: 1970

Totalyta: 1785 m<sup>2</sup>

Medlemmar vid årets början:	47
Tillkommande medlemmar under året:	5
Avgående medlemmar under året:	4
Medlemmar vid årets slut	48

Antal överlåtelse var under året 3 st.

## FÖRENINGENS LÄGENHETER

Lägenhetstyp	Antal	Totalyta/m <sup>2</sup>
1 rum och kök	7	231
2 rum och kök	17	964
3 rum och kök	3	258
4 rum och kök	3	332
Totalt		1 785

## PARKERINGSPLATSER

Antal platser	16
Varav uthyrda	16
Årshyra	67 200

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2501-2512</b>	<b>2401-2412</b>	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>
Nettoomsättning	1 361	1 247	1 109	1 091
Resultat efter finansiella poster	-121	-322	-359	-268
Soliditet %	69	69	70	70
Lån/m2 boyta	4 182	4 182	4 182	4 182
Årsavgift/m2 boyta	630	566	510	451
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	237	242	211	228
Räntekänslighet	7	7	8	9
Sparande (kr) per kvadratmeter	119	6		7
Årsavgifternas andel av intäkterna i procent	83	80	72	74

Boyta: 1 785 m<sup>2</sup>

## DEFINITIONER AV NYCKELTAL

## Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

## Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

## Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

## Skuldsättning kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea. (BOA).

## Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

## Årsavgifternas andel av de totala intäkterna i procent

De totala årsavgifterna dividerat med de totala intäkterna

## Energikostnad per kvm

El, värme och vatten dividerat med BOA

## Sparande

Årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll dividerat med BOA.

## Räntekänslighet

Ett mått på hur mycket föreningen behöver höja avgifterna om räntorna går upp. Föreningens lån dividerat med årsavgifterna.

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

För att fortsätta stärka sparandet och likviditeten så har föreningen beslutat att höja avgifterna med 8,5% från 1 april 2026.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	19 953 625	572 051	-1 941 027	-322 056
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-322 056	322 056
Avsättning till fond		181 200	-181 200	
Årets resultat				-121 145
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 953 625</b>	<b>753 251</b>	<b>-2 444 283</b>	<b>-121 145</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-2 444 283
Årets resultat	-121 145
<i>Summa</i>	<i>-2 565 428</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond (0,3% av tax.värde enligt stadgar)	197 400
Balanseras i ny räkning	-2 762 828
<i>Summa</i>	<i>-2 565 428</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 361 426	1 246 851
Övriga rörelseintäkter		–	26 200
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 361 426</b>	<b>1 273 051</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighets- och förvaltningskostnader	3, 4, 5	-772 501	-942 389
Övriga externa kostnader	6	-77 189	-63 957
Personalkostnader	7	-117 404	-115 993
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-332 832	-332 832
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 299 926</b>	<b>-1 455 171</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>61 500</b>	<b>-182 120</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 355	12 036
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 000	-151 972
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-182 645</b>	<b>-139 936</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-121 145</b>	<b>-322 056</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-121 145</b>	<b>-322 056</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-121 145</b>	<b>-322 056</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	24 408 253	24 671 674
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	447 649	517 060
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 855 902	25 188 734
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 855 902</b>	<b>25 188 734</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		239 324	236 486
Övriga fordringar		673	5 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 280	24 845
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		265 277	266 605
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 155 423	925 528
<i>Summa kassa och bank</i>		1 155 423	925 528
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 420 700</b>	<b>1 192 133</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 276 602</b>	<b>26 380 867</b>

	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 953 625	19 953 625
Fond för yttre underhåll	753 251	572 051
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>20 706 876</i>	<i>20 525 676</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 444 283	-1 941 027
Årets resultat	-121 145	-322 056
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 565 428</i>	<i>-2 263 083</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>18 141 448</b>	<b>18 262 593</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 300 000	1 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 300 000</b>	<b>1 750 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 3 164 000	5 714 000
Förskott från kunder	80	78
Leverantörsskulder	105 800	97 096
Skatteskulder	81 059	75 598
Övriga skulder	19 329	19 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	464 886	462 446
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 835 154</b>	<b>6 368 274</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>26 276 602</b>	<b>26 380 867</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	61 500	-182 120
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	332 832	332 832
Erhållen ränta	7 355	12 036
Erlagd ränta	-190 000	-151 972
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>211 687</i>	<i>10 776</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	1 328	18 604
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	16 880	-20 056
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>229 895</b>	<b>9 324</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>229 895</b>	<b>9 324</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>925 528</b>	<b>916 204</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 155 423</b>	<b>925 528</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden. Avskrivningstiderna började gälla 2014.

	År
Byggnader och mark	120/20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Byggnader och mark inkluderar uppvärmningssystem som installerats och det har avskrivningstid på 20 år.  
Maskiner och andra tekniska anläggningar avser solcellerna på taket samt laddstolparna.

Not 2 Intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Parkering	71 900	68 900
Årsavgifter	1 123 896	1 009 827
Panter och överlåtelse	588	5 108
Eldebitering	146 232	146 392
Bredband	13 125	11 375
Försäkringsersättning	–	26 200
Övriga intäkter	5 685	5 250
Summa	<b>1 361 426</b>	<b>1 273 052</b>

Not 3 Fastighets- och förvaltningskostnader	2025-12-31	2024-12-31
Snöröjning och sandning	28 812	56 210
Städkostnader	42 756	55 164
El- och nätavgifter	192 987	186 332
Uppvärmning	113 972	131 433
Vatten och avlopp	115 738	114 421
Avfallshantering	88 381	80 131
Grovavfall	6 796	6 930
Utemiljö	6 914	35 092
Brandskydd	7 548	–
Summa	<b>603 904</b>	<b>665 713</b>

Not 4	Reparationer och underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Hissar	17 509	35 514
	Lås	3 699	–
	Övriga reparationer och underhåll	21 241	132 643
	<b>Summa</b>	<b>42 449</b>	<b>168 157</b>
Not 5	Övriga externa driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Kabel-TV	23 369	23 193
	Bredband	15 198	14 510
	Fastighetsförsäkring	45 022	42 888
	Fastighetsavgift	42 559	27 928
	<b>Summa</b>	<b>126 148</b>	<b>108 519</b>
Not 6	Förvaltningskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Ekonomisk förvaltning	41 344	40 376
	Arvode till revisor	12 750	11 125
	Övriga förvaltningskostnader	23 095	12 456
	<b>Summa</b>	<b>77 189</b>	<b>63 957</b>
Not 7	Arvodena och sociala avgifter	2025-12-31	2024-12-31
	Tekniskt arvode	40 000	40 000
	Styrelsearvode	58 300	57 300
	Sociala avgifter	19 103	18 694
	<b>Summa</b>	<b>117 403</b>	<b>115 994</b>
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	29 752 804	29 752 804
	Utgående anskaffningsvärden	29 752 804	29 752 804
	Ingående avskrivningar	-5 081 130	-4 817 710
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-263 421	-263 420
	Utgående avskrivningar	-5 344 551	-5 081 130
	<b>Redovisat värde</b>	<b>24 408 253</b>	<b>24 671 674</b>

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	694 113	694 113
	Utgående anskaffningsvärden	694 113	694 113
	Ingående avskrivningar	-177 053	-107 642
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-69 411	-69 411
	Utgående avskrivningar	-246 464	-177 053
	<b>Redovisat värde</b>	<b>447 649</b>	<b>517 060</b>

Not 10	Långfristiga skulder				
	Kortfristig del av långfristig skuld avser lån som ska ränteändras inom 12 månader.				
	<b>Lån</b>	<b>Ränta</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Saldo 2025</b>	<b>Saldo 2024</b>
	Stadshypotek lån 662962	3,30%	2027-12-30	750 000	750 000
	Stadshypotek lån 901862	2,60%	2026-09-30	1 650 000	1 650 000
	Stadshypotek lån 914367	2,70%	2027-10-30	750 000	750 000
	Stadshypotek lån 901863	2,60%	2026-09-30	884 000	884 000
	Stadshypotek lån 901859	2,66%	2027-09-30	1 800 000	1 800 000
	Stadshypotek lån 936039	2,84%	3 mån rörligt	630 000	630 000
	Stadshypotek lån 572560	3,99%	2028-03-01	1 000 000	1 000 000
	Summa skulder t kreditinstitut			7 464 000	7 464 000
	Varav kortfristig del			3 164 000	5 714 000

Not 11	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 464 000	7 464 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-19

*UNDERSKRIFTER*

Sundbyberg

Anne-Lie Andersson

Aljosja Žiga

Linus Norman

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

Mikael Johansson  
Godkänd revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.02.2026 19:56

**SENT BY OWNER:**

Theresia Mårtensson · 19.02.2026 12:01

**DOCUMENT ID:**

HJddavVu-x

**ENVELOPE ID:**

SyS06v4dZl-HJddavVu-x

**DOCUMENT NAME:**

ÅR Brf Apoteket 16 2025 slutl.pdf

14 pages

**SHA-512:**

c4df495dc0d1166790473cbf7f121b66ba8279932c4b74f  
f9e451d43687954248c977107111b32333f978121dfbb3  
f8d463c7fddd0840f86eb193bd7f9ef85da

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. ANNE-LIE ANDERSSON annelie@charta-consultin g.se	 Signed Authenticated	20.02.2026 12:28 20.02.2026 12:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/12/23) IP: 94.234.86.11
2. Aljosja Ziga a.ziga@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 14:44 20.02.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/31) IP: 194.68.221.84
3. LINUS HANS OLOF NORM AN norman747@gmail.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 15:07 20.02.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/08/10) IP: 185.154.228.175
4. MIKAEL JOHANSSON mikael.johansson@aktivre vision.se	 Signed Authenticated	23.02.2026 19:56 23.02.2026 19:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/11) IP: 62.116.252.89

\* 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 föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apoteket 16  
Org.nr. 716416-4977

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apoteket 16 för år 2025. 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 2025 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 Standard 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. Risken 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 och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apoteket 16 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 "Revisorers 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.

### **Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Gävle den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Johansson  
Godkänd revisor FAR



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.02.2026 19:59

**SENT BY OWNER:**

Theresia Mårtensson · 20.02.2026 15:16

**DOCUMENT ID:**

H1b22y80-e

**ENVELOPE ID:**

rJx22k8u-x-H1b22y80-e

**DOCUMENT NAME:**

RB 2025 Brf Apoteket 16.pdf

2 pages

**SHA-512:**

338c5271eec1d2be519e7b7c4e4198fe84d4172dbf7533  
4a734791efae55875270dd5f362f89288ff53674b15e875  
202371b510db920c0fa32fce6fbee4181d3

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL JOHANSSON	Signed	23.02.2026 19:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/06/11)
mikael.johansson@aktivre vision.se	Authenticated	23.02.2026 19:58	Low	IP: 62.116.252.89

\* 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