



# Årsredovisning 2025

HSB:s Brf Apotekaren i Tumba

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB:s Brf Apotekaren i Tumba med säte i Botkyrka org.nr. 769612-1511 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apotekaren 3	2007-11-23	1964

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	94
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 342
8	lägenheter (hyresrätt)	303
1	föreningslokal	47
<b>Totalt 68 objekt</b>		<b>2 786</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 33 st 1 rok, 30 st 2 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Natanael Sundh	Ordförande	2022-05-03	
Catharina Söderholm	Ledamot	2025-02-19	
Santrina Huynh	Ledamot	2022-05-03	
Joel Ståhl	Ledamot	2018-10-31	2025-02-13
Rania Majed	Ledamot	2018-10-31	2025-12-31
Hampus Segerdahl	Ledamot	2025-06-15	
Andreas Löfveberg	Ledamot	2023-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Natanael Sundh samt Andreas Löfveberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Natanael Sundh, Santrina Huynh, Hampus Segerdahl och Andreas Löfveberg.

Revisorer har varit: Inger Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Kristina Hägglöf (sammankallande) samt Kim Chniti, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan sträcker sig till 2075 och som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdaterades 2025-09-02 och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Föreningens investeringbehov är 418 kr/ kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-02.

Föreningen har under året arrangerat två städdagar, en under våren och en under hösten.

Under räkenskapsåret har styrelsens sammansättning förändrats.  
En ledamot tillträdde vid ordinarie föreningsstämma.  
Två ledamöter avgick på grund av flytt, och en ledamot avled under året.

Föreningen har under året upplåtit 3kvm av fastighetens takyta till antenner och antennbärare för radio-, data- och telekommunikation för en årlig hyra på 50 000 SEK.

Föreningen har under året amorterat 1 500 000 SEK på befintliga lån.

Styrelsen anser att föreningen har en bra ekonomi, och inte står inför några kända risker eller osäkerhetsfaktorer.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2009	Hissrenovering Installation av övervakningssystem i allmänna utrymmen Byte av entrédörr inkl. uppdatering av passagesystem
2010-2012	Stambyte inkl. totalrenovering av alla badrum och föreningens gemensamma tvättstuga
2012-2014	Partiellt utbyte av radiatorer
2013	Upprustning av föreningslokalen
2014	Två-årsbesiktning efter stambyte
2015-2016	OVK
2016	Ombyggnation av lokal till tre lägenheter
2017	Byte av ventilation till värmeåtervinning (FTX)
2017-2018	Målning av fönsterbleck Efter- och täthetskontroll av ventilationssystemet
2018	Målning av plåttak, entrétak och pelare utanför entrén Asfaltering i trapp och nedanför trapp samt gångbana ner mot fastigheten Takbesiktning inkl. åtgärder av brister
2019	Radonmätning Ny undercentral Energideklaration utförd och godkänd Golvvård i trapphuset Upprustning av brandskyddet
2020	Stamspolning av samtliga kök och badrum Renovering av förråd i föreningslokalen Målning av golv i undercentralen Rengöring av stigarledningarna
2021	Armatyrbyte i trapphuset Skyddsrumsbesiktning Sotning och OVK
2022	Underhåll av stigarledningar plan 1 och 3 Hissreparationer (byte av bottenkort i styrsystemet)
2022-2023	Lägenhetstillsyn inkl. åtgärder av brister
2023	Målning av plåttak inkl. efterkontroll Slamsugning av utomhusbrunnar
2024	Byte av passagebrickor till fastighetens lägenheter Stamspolning av samtliga kök och badrum Målning av hissdörrar Skyddsrumsinventering
2025	Fönster- och fasadbesiktning inkl. åtgärder av brister Fönstermålning Skyddsrumsupprustning

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Åtgärd
2026	Förbättring av elcentral Uppgradering av lysarmatur i gemensamma utrymmen Renovering av tvättstuga
2027	Sotning och OVK
2028	Stamspolning
2029	Energideklaration Hissrenovering Uppgradering av passagesystem
2030	Målning av trapphus Golvvård i trapphus
2031	Takbesiktning

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.  
Föreningen har en digital underhållsplan som sträcker sig över 50 år och uppdateras årligen.

**Medlemsinformation**

Under året har 8 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	339	391	335	470	382
Skuldsättning, kr/kvm	2 782	3 472	3 475	3 857	4 934
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 309	4 004	4 082	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	6
Energikostnad, kr/kvm	297	301	284	198	215
Årsavgifter, kr/kvm	1 123	1 113	1 117	1 080	1 076
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	80	79	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 181	1 209	1 197	1 108	1 096
Nettoomsättning, tkr	3 291	3 218	3 123	3 087	3 054
Resultat efter finansiella poster, tkr	157	253	120	626	227
Soliditet, %	78	76	75	73	67

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	15 698 067	0	0	15 698 067
Upplåtelseavgifter, kr	13 296 939	0	0	13 296 939
Underhållsfond, kr	1 462 542	0	-136 099	1 326 443
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>30 457 548</b>	<b>0</b>	<b>-136 099</b>	<b>30 321 449</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	835 415	252 908	136 099	1 224 422
Årets resultat, kr	252 908	-252 908	157 216	157 216
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 088 323</b>	<b>0</b>	<b>293 315</b>	<b>1 381 638</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>31 545 871</b>	<b>0</b>	<b>157 216</b>	<b>31 703 087</b>

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om ianspråktagande från underhållsfonden.

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 088 323
Årets resultat, kr	157 216
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	136 099
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 381 638</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 381 638</b>
------------------------------------	------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	3 291 485	3 217 554
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 050
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>3 291 485</strong>	<strong>3 221 604</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-1 993 389	-1 865 342
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 898	-194 107
Personalkostnader	Not 6	-205 020	-184 300
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-651 019	-651 019
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-3 004 326</strong>	<strong>-2 894 768</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>287 159</strong>	<strong>326 835</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 693	100 889
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 636	-174 816
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-129 944</strong>	<strong>-73 927</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>157 216</strong>	<strong>252 908</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>157 216</strong>	<strong>252 908</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>157 216</strong>	<strong>252 908</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	35 772 377	36 423 396
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	300 435	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>36 072 812</b>	<b>36 423 396</b>

### Summa Anläggningstillgångar

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		240	8 088
Aktuell skattefordran		0	3 993
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 720 479	1 342 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	215 704	334 061
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 936 423</b>	<b>1 688 420</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	3 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 500 000</b>	<b>3 500 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>40 509 234</b>	<b>41 611 816</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 995 006	28 995 006
Fond för yttre underhåll	1 326 443	1 462 542
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>30 321 449</b>	<b>30 457 548</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 224 422	835 415
Årets resultat	157 216	252 908
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 381 638</b>	<b>1 088 323</b>

### Summa Eget kapital

**31 703 086 31 545 870**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 500 000	5 750 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>4 500 000</b>	<b>5 750 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 250 000	3 500 000
Leverantörsskulder		505 370	325 125
Skatteskulder	Not 14	21 742	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 501	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	525 535	490 820
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 306 148</b>	<b>4 315 945</b>

### Summa Skulder

**8 806 148 10 065 945**

### Summa Eget kapital och skulder

**40 509 234 41 611 816**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	287 159	326 835
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	651 019	651 019
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>651 019</b>	<b>651 019</b>
Erhållen ränta	88 957	67 948
Erlagd ränta	-175 266	-174 816
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>851 870</b>	<b>870 986</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	179 561	-116 261
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	234 833	109 181
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>414 394</b>	<b>-7 080</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 266 264</b>	<b>863 906</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-300 435	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-300 435</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	950 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 500 000	0
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>950 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-534 171</b>	<b>1 813 906</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 592 326</b>	<b>2 778 420</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 058 155</b>	<b>4 592 326</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

**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.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 630 220	2 571 214
	Hyror bostäder	345 516	352 838
	Hyror lokaler	247 296	263 587
	Hyror informationsöverföring	3 696	3 696
	Övriga primära intäkter	64 757	33 541
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 291 485</b>	<b>3 224 876</b>
	Hysesbortfall	0	-7 322
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>-7 322</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 291 485</b>	<b>3 217 554</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	4 050
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>4 050</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-469 370	-447 817
	Reparationer	-51 442	-54 317
	Planerat underhåll	-136 099	-138 183
	Försäkringsskador	-48 170	-4 888
	El	-248 083	-264 708
	Uppvärmning	-372 504	-389 003
	Vatten	-206 388	-148 434
	Sophämtning	-184 772	-167 401
	Fastighetsförsäkring	-80 143	-68 244
	Kabel-TV och bredband	-33 623	-33 433
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-126 044	-107 580
	Övriga driftkostnader	-36 752	-41 335
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 993 389</b>	<b>-1 865 342</b>

		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-15 900	-20 100
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 577	-22 399
	Administrationskostnader	-36 157	-23 856
	Extern revision	-17 750	-17 750
	Medlemsavgifter	-44 748	-44 260
	Föreningsverksamhet	-13 230	-64 142
	Övriga förvaltningskostnader	-13 536	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-154 898</b>	<b>-194 107</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-148 562	-137 826
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-5 730	-3 465
	Sociala avgifter	-38 498	-34 509
	Övriga personalkostnader	-6 500	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-205 020</b>	<b>-184 300</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-651 019	-651 019
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-651 019</b>	<b>-651 019</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 949 292	39 949 292
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 569 120	5 569 120
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 518 412</b>	<b>45 518 412</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 095 016	-8 443 996
	Årets avskrivningar	-651 019	-651 019
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 746 035</b>	<b>-9 095 016</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 772 377</b>	<b>36 423 396</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	982 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	14 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	244 000	0
	<b>Summa</b>	<b>43 426 000</b>	<b>42 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 250 000	27 250 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>27 250 000</b>	<b>27 250 000</b>
Not 9	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	300 435	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>300 435</b>	<b>0</b>
Not 10	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 558 155	1 092 326
	Övriga fordringar	162 324	249 952
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 720 479</b>	<b>1 342 278</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	6 788	45 053
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 916	289 008
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>215 704</b>	<b>334 061</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	1 500 000	3 500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>1 500 000</b>	<b>3 500 000</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Swedbank Hypotek AB	2,67%	2027-09-10	2 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,25%	2026-12-22	3 250 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,03%	2028-04-25	2 500 000	0
			<b>7 750 000</b>	<b>0</b>

Långfristig del	4 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 250 000
Kortfristig del	3 250 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,51%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Skatteskulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder	21 742	0
<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>21 742</b>	<b>0</b>

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	3 501	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>3 501</b>	<b>0</b>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	363 094	333 079
	Upplupna räntekostnader	39 091	33 721
	Övriga upplupna kostnader	123 350	124 020
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>525 535</b>	<b>490 820</b>

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-02-19.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Apotekaren i Tumba  
Org.nr 769612-1511

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Apotekaren i Tumba för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Apotekaren i Tumbas 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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, förfälskning, 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Apotekaren i Tumba för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi **tillstyrker** att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är **tillräckliga** och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisor från Kungsbron Borevision AB 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 revisor från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**William Lindström**  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Inger Andersson**  
Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB:s Brf Apotekaren i Tumba signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Natanael Sundh

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 11:00:45



### Andreas Löfveberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 18:44:30



### Santrina Huynh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 19:30:10



### Catharina Söderholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 12:20:45



### Hampus Segerdahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 18:50:09



### Inger Margaretha Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:35:42



### William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 08:13:22



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:s Brf Apotekaren i Tumba signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Inger Margaretha Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:42:25



### William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 08:13:11



# 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.