







ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Apteraren i Karlstad

Brf Apteraren i Karlstad

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

SPARANDE

11 kr/kvm

SKULDSÄTTNING

11804 kr/kvm

RÄNTEKÄNSLIGHET

18%

ENERGIKOSTNAD

40 kr/kvm

TOMTRÄTT

Ja

ÅRSAVGIFT

660 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: **hsb.se/bostadsrattskollen**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apteraren i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 769634-6522 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-04-26.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Apteraren 2	Karlstads Kommun	10 år	2028-01-01	2018
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 962
Totalt 26 objekt		**2 962**

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 5 rok, 8 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Pettersson	Ordförande
Mats Lundman	Ledamot
Mats Linnell	Ledamot
Patrik Nilsson	Ledamot
Jasmine Knape Bofeldt	Suppleant
Therese Lantz	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Pettersson, Mats Linnell, Patrik Nilsson samt supplenterna Jasmine Knape Bofeldt och Therese Lantz.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Urban Johansson, auktoriserad revisor vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

För 2025 beslutades om oförändrade avgifter.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apteraren får härmed lämna följande verksamhetsberättelse för 2024. Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 7 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie årsstämma ägde rum 2024-06-16. På stämman deltog 12 medlemshushåll.

Verksamhetsåret 2024 är det fjärde i ordningen som föreningen står under egen förvaltning. Ett stort fokus har lagts på det eftermarknadsarbete Huspartner har kvar att genomföra då ett godkännande av slutbesiktningen ej skett. Föreningen har fortsatt arbeta för att bevaka och säkerställa genomförandet av de garantiärenden som protokollfördes vid den försenade 2-års besiktningen. Ett samarbete med Hagalunds montage har upprättats för att slutföra kvarstående åtgärder.
En större vattenskada har finansierats av föreningen och det finns en fordran på Folksam då de har godkänt att betala ut 232 812 kr från föreningens försäkring. Detta har förbättrat föreningens resultat 2024 med motsvarande belopp.

Styrelsen fortsätter noga bevaka föreningsekonomi utifrån det förändrade kostnadsläget och genomförde en höjning av årsavgifterna 1 januari 2024 med 10%. Ett av föreningens bundna lån löpte ut i Mars och bands om på 3 år.
En uppdatering av stadgarna presenterades på årsstämman och de kommer beslutas om på årsstämman 2025.
Föreningen har tecknat en ny försäkring hos Länsförsäkringar och denna innefattar bostadsrättstillägg.
Styrelsen har jobbat vidare med underhållsplanen.

Sedan föreningen startade har inga större åtgärder genomförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Inga större åtgärder är inplanerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	90	66	243	243	187
Skuldsättning, kr/kvm	11 804	11 899	12 025	12 152	12 278
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 804	11 899	12 025	12 152	12 278
Räntekänslighet, %	18	20	21	21	22
Energikostnad, kr/kvm	40	54	23	22	37
Årsavgifter, kr/kvm	660	600	565	565	564
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	741	603	570	567	628
Nettoomsättning, tkr	1 963	1 780	1 688	1 680	1 669
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 167	-1 239	-714	-714	-880
Soliditet, %	59	59	60	60	60

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Transaktion 09222115557548777180 Signerat FP, ML1, PN, ML2, UJ

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskriningar, högre drifts- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 40 490 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 11 kr/m2.

Styrelsen tänker att föreningens byggnader är relativt nybyggd, varför begränstat underhåll krävs de närmaste åren. När det väl kommer är tanken att framtida underhåll finansieras med eget kassaflöder och/eller lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	56 670 000	0	0	56 670 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	**56 670 000**	**0**	**0**	**56 670 000**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 146 857	-1 239 081	0	-4 385 938
Årets resultat, kr	-1 239 081	1 239 081	-1 167 347	-1 167 347
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-4 385 938**	**0**	**-1 167 347**	**-5 553 285**
S:a eget kapital, kr	**52 284 062**	**0**	**-1 167 347**	**51 116 715**

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

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar ska avsättning göras i enlighet med upprättad underhållsplan.
Föreningen saknar aktuell underhållsplan.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 385 938
Årets resultat, kr	-1 167 347
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-5 553 285**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-5 553 285**

Avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan uppgår till 88 860 kr eller 30 kr/kvm. På grund av balanserat underskott föreslås ingen reservering för 2024.

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

Transaktion 09222115557548777180 Signerat FP, ML1, PN, ML2, UJ

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 963 300	1 780 079
Övriga rörelseintäkter		232 812	4 947
Summa Rörelseintäkter		**2 196 112**	**1 785 026**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-789 161	-592 338
Övriga externa kostnader	Not 4	-56 875	-33 005
Personalkostnader	Not 5	-34 200	-31 774
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 433 534	-1 433 534
Summa Rörelsekostnader		**-2 313 769**	**-2 090 651**
Rörelseresultat		**-117 657**	**-305 626**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 837	6 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 066 527	-939 934
Summa Finansiella poster		**-1 049 690**	**-933 455**
Resultat efter finansiella poster		**-1 167 347**	**-1 239 081**
Resultat före skatt		**-1 167 347**	**-1 239 081**
Årets resultat		**-1 167 347**	**-1 239 081**

Transaktion 09222115557548777180 Signerat FP, ML1, PN, ML2, UJ

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	85 006 624	86 440 158
Summa Materiella anläggningstillgångar		**85 006 624**	**86 440 158**
Summa Anläggningstillgångar		**85 006 624**	**86 440 158**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 774	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	9 894	9 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	342 659	102 580
Summa Kortfristiga fordringar		**358 327**	**112 474**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 209 009	1 530 748
Summa Kassa och bank		**1 209 009**	**1 530 748**
Summa Omsättningstillgångar		**1 567 335**	**1 643 222**
Summa Tillgångar		**86 573 959**	**88 083 380**

Transaktion 09222115557548777180 Signerat FP, ML1, PN, ML2, UJ

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 670 000	56 670 000
Summa Bundet eget kapital		**56 670 000**	**56 670 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 385 938	-3 146 857
Årets resultat		-1 167 347	-1 239 081
Summa Ansamlad förlust		**-5 553 285**	**-4 385 938**
Summa Eget kapital		**51 116 715**	**52 284 062**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	9 987 500	12 300 000
Summa Långfristiga skulder		**9 987 500**	**12 300 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 975 000	22 943 750
Leverantörsskulder		124 870	186 704
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	0	13 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	369 874	354 878
Summa Kortfristiga skulder		**25 469 744**	**23 499 318**
Summa Skulder		**35 457 244**	**35 799 318**
Summa Eget kapital och skulder		**86 573 959**	**88 083 380**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-117 657	-305 626
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 433 534	1 433 534
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 433 534**	**1 433 534**
Erhållen ränta	16 837	6 479
Erlagd ränta	-1 120 649	-798 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**212 065**	**336 309**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-221 868	-7 404
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-30 687	194 509
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-252 555**	**187 105**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-40 490**	**523 414**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-281 250	-375 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-281 250**	**-375 000**
Årets kassaflöde	**-321 740**	**148 414**
Likvida medel vid årets början	**1 530 748**	**1 382 334**
Likvida medel vid årets slut	**1 209 009**	**1 530 748**

Transaktion 09222115557548777180 Signerat FP, ML1, PN, ML2, UJ

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).

Förvärv av fastighet
Föreningen har valt att redovisa förvärvet av Apteraren 2 i enlighet med RedR 6 (fd Red U 9), Bostadsrättsföreningars
förvärv av fastighet via aktiebolag. Fastigheten förvärvades genomköp av samtliga aktier i Apteraren 2 i Karlstad AB, 559053-0936. Aktiebolaget såldes sedan till föreningen motsvarande skattemässigt värde.
I enlighet med RedR 6 (fd Red U 9) kan bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheter från dotterbolag delvis jämställas
med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader ökar med motsvarande belopp.
Föreningens styrelse bedömer att föreningens förvärv av fastighet kan redovisas i enlighet med RedR 6 (fd Red U 9).
Det innebär att fastighetens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostnader, totalt 93 695 000 kr. Värdet är därmed i enlighet med ekonomisk plan. Bokfört värde för byggnader överstiger skattemässigt värde. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår därmed en större skattekostnad. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten redovisas den uppkomna uppskjutna skatten till 0 kr.

Resultaträkning
Omklassificering har gjorts i årsredovisningen 2024 mellan driftskostnader och övriga externa kostnader vilket medför att kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

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.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för

Transaktion 09222115557548777180 Signerat FP, ML1, PN, ML2, UJ

underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren.

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 inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 954 512	1 776 792
	Övriga primära intäkter	8 788	3 287
	Summa Bruttoomsättning	**1 963 300**	**1 780 079**
	Summa Nettoomsättning	**1 963 300**	**1 780 079**

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Snö och halk-bekämpning	-31 128	-57 695
	Reparationer	0	-1 031
	Försäkringsskador	-261 412	0
	El	-4 983	-3 975
	Vatten	-114 170	-156 781
	Sophämtning	-65 293	-61 001
	Fastighetsförsäkring	-54 699	-48 089
	Kabel-TV och bredband	-59 149	-54 771
	Förvaltningsavtalskostnader	-53 391	-51 918
	Tomträttsavgäld	-139 276	-139 276
	Övriga driftkostnader	-5 659	-17 801
	Summa Driftskostnader	**-789 161**	**-592 338**

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-10 588	-1 500
	Extern revision	-24 686	-25 011
	Konsultkostnader	-12 478	0
	Övriga förvaltningskostnader	-9 122	-6 494
	Summa Övriga externa kostnader	**-56 875**	**-33 005**

Transaktion 09222115557548777180 Signerat FP, ML1, PN, ML2, UJ

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-26 411	-23 985
	Sociala avgifter	-7 789	-7 789
	Summa Personalkostnader	**-34 200**	**-31 774**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 433 534	-1 433 534
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 433 534**	**-1 433 534**

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	93 695 000	93 695 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**93 695 000**	**93 695 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 254 842	-5 821 308
	Årets avskrivningar	-1 433 534	-1 433 534
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-8 688 376**	**-7 254 842**
	Utgående redovisat värde	**85 006 624**	**86 440 158**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 656 000	37 230 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 220 000	11 802 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**58 876 000**	**49 032 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	58 000 000	58 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**58 000 000**	**58 000 000**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Övriga fordringar	9 894	9 894
	Summa Övriga fordringar	**9 894**	**9 894**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	342 659	102 580
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**342 659**	**102 580**

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank	232 910	0
	Nordea	975 706	1 530 748
	Bankkonto 3	0	0
	Summa Kassa och bank	**1 208 616**	**1 530 748**

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB	3,25%	2025-03-18	12 300 000	0
Nordea	3,79%	2027-03-17	10 362 500	375 000
Nordea	1,2%	2025-03-19	12 300 000	0
			34 962 500	**375 000**

Långfristig del	9 987 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	375 000
Lån som ska konverteras inom ett år	24 600 000
Kortfristig del	24 975 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	375 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 500 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	0	13 986
	Summa Övriga skulder	**0**	**13 986**

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	164 595	152 378
	Upplupna räntekostnader	106 575	160 697
	Övriga upplupna kostnader	98 704	41 803
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**369 874**	**354 878**

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.

Transaktion 09222115557548777180 Signerat FP, ML1, PN, ML2, UJ

WeAudit

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apteraren i Karlstad

Org.nr 769634-6522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apteraren i Karlstad för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

Transaktion 09222115557548857768 Signerat UJ

- 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 Apteraren i Karlstad för räkenskapsåret 2024 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot

Transaktion 09222115557548857768 Signerat UJ

föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Stadgeenlig underhållsplan saknas.

Karlstad den som framgår av min digitala signatur

_____

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557548857768 Signerat UJ

ÅRSREDOVISNING 2024

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

FREDRIK PETTERSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 18:01:13

MATS LINNELL
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-06-07 kl. 09:30:55

PATRIK NILSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-06-06 kl. 15:36:36

MATS LUNDMAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 19:21:39

URBAN JOHANSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-06-08 kl. 17:56:31

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

URBAN JOHANSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-06-08 kl. 17:58:39