







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Apteraren i Karlstad

Brf Apteraren i Karlstad

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

54 kr/kvm





SKULDSÄTTNING

11615 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

18%



ENERGIKOSTNAD

47 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**



TOMTRÄTT

Ja



ÅRSAVGIFT

660 kr/kvm

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 2025

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 2025-10-22.

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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

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
Victoria Larsson	Suppleant
Jasmine Knape Bofeldt	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har arbetat med en underhållsplan som har presenterats under 2026.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apteraren får härmed lämna följande verksamhetsberättelse för 2025.

Verksamhetsberättelse BRF Apteraren 2025 – Sammanfattning
Styrelsearbete

- 9 protokollförda styrelsemöten under året.
- Ordinarie årsstämma hölls 2025-06-29.
- Föreningen är inne på sitt femte år med egen förvaltning.

Fokusområden

- Eftermarknadsarbete med Huspartner för att få slutbesiktning godkänd.
- Bevakning och genomförande av garantiärenden från försenad 2-årsbesiktning.
- Samarbete med Hagalunds montage för de brister som konstaterats.

Viktiga aktiviteter 2025

- Reglering av större vattenskada via Länsförsäkringar.
- Omförhandling av bundet lån med Nordea (mars 2025).
- Beslut om uppdaterade stadgar på årsstämman.
- Ny försäkring tecknad hos TryggHansa (tidigare Länsförsäkringar).
- Fortsatt arbete med underhållsplanen som blev klar nu 2026. Styrelsen bedömer den som aktuell och den sträcker sig över 35 år, dvs fram till 2061.

Ekonomi och policy

- Styrelsen bevakar föreningens ekonomi noggrant med hänsyn till förändrat kostnadsläge.
- Påbörjat arbete med finansiell policy.
- Översyn av leverantörer och kostnader (ekonomisk förvaltning, bank, försäkring).
- Beslut om avgiftshöjning med 3 % från 2026-01-01.

Övriga aktiviteter att lyfta

- Lyckad städdag med högt deltagande.

Sedan föreningen startade har inga större åtgärder genomförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
På grund av att föreningen är ny så är det ett lågt underhållsbehov.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	54	90	66	243	243
Skuldsättning, kr/kvm	11 615	11 804	11 899	12 025	12 152
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 615	11 804	11 899	12 025	12 152
Räntekänslighet, %	18	18	20	21	21
Energikostnad, kr/kvm	47	40	54	23	22
Årsavgifter, kr/kvm	660	660	600	565	565
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	89	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	664	741	603	570	567
Nettoomsättning, tkr	1 966	1 963	1 780	1 688	1 680
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 274	-1 167	-1 239	-714	-714
Soliditet, %	59	59	59	60	60

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar med hänsyn till K3-regelverket, höga driftkostnader samt räntekostnader.

Årets kassaflöde är negativt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 54 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3% från 2026-01-01.

Styrelsen tänker att föreningens byggnader är relativt nybyggda, varför begränsat underhåll krävs de närmaste åren. När det väl kommer är tanken att framtida underhåll finansieras med eget kassaflöde 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
S:a bundet eget kapital, kr	**56 670 000**	**0**	**0**	**56 670 000**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 385 938	-1 167 347	0	-5 553 285
Årets resultat, kr	-1 167 347	1 167 347	-1 274 096	-1 274 096
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-5 553 285**	**0**	**-1 274 096**	**-6 827 381**
S:a eget kapital, kr	**51 116 715**	**0**	**-1 274 096**	**49 842 619**

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

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 553 285
Årets resultat, kr	-1 274 096
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-6 827 381**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-6 827 381**

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 965 935	1 963 300
Övriga rörelseintäkter		880	232 812
Summa Rörelseintäkter		**1 966 815**	**2 196 112**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-705 459	-789 161
Övriga externa kostnader	Not 4	-53 227	-56 875
Personalkostnader	Not 5	-2 238	-34 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 433 534	-1 433 534
Summa Rörelsekostnader		**-2 194 458**	**-2 313 769**
Rörelseresultat		**-227 643**	**-117 657**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 573	16 837
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 049 026	-1 066 527
Summa Finansiella poster		**-1 046 453**	**-1 049 690**
Resultat efter finansiella poster		**-1 274 096**	**-1 167 347**
Resultat före skatt		**-1 274 096**	**-1 167 347**
Årets resultat		**-1 274 096**	**-1 167 347**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	83 573 090	85 006 624
Summa Materiella anläggningstillgångar		**83 573 090**	**85 006 624**
Summa Anläggningstillgångar		**83 573 090**	**85 006 624**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		61 254	5 774
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	9 894	9 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	13 898	342 659
Summa Kortfristiga fordringar		**85 046**	**358 327**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 173 460	1 209 009
Summa Kassa och bank		**1 173 460**	**1 209 009**
Summa Omsättningstillgångar		**1 258 506**	**1 567 335**
Summa Tillgångar		**84 831 596**	**86 573 959**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
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		-5 553 285	-4 385 938
Årets resultat		-1 274 096	-1 167 347
Summa Ansamlad förlust		**-6 827 381**	**-5 553 285**
Summa Eget kapital		**49 842 619**	**51 116 715**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	21 482 000	9 987 500
Summa Långfristiga skulder		**21 482 000**	**9 987 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 921 000	24 975 000
Leverantörsskulder		289 781	124 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	296 196	369 874
Summa Kortfristiga skulder		**13 506 977**	**25 469 744**
Summa Skulder		**34 988 977**	**35 457 244**
Summa Eget kapital och skulder		**84 831 596**	**86 573 959**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-227 643	-117 657
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	2 573	16 837
Erlagd ränta	-1 059 329	-1 120 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**149 135**	**212 065**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	273 281	-221 868
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	101 536	-30 687
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**374 817**	**-252 555**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**523 951**	**-40 490**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-559 500	-281 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-559 500**	**-281 250**
Årets kassaflöde	**-35 549**	**-321 740**
Likvida medel vid årets början	**1 209 009**	**1 530 748**
Likvida medel vid årets slut	**1 173 460**	**1 209 009**

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.

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

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

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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.

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.

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.

Not 2	**Nettoomsättning**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 954 512	1 954 512
	Övriga primära intäkter	11 423	8 788
	Summa Bruttoomsättning	**1 965 935**	**1 963 300**
	Summa Nettoomsättning	**1 965 935**	**1 963 300**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-55 969	-53 391
	Snö och halk-bekämpning	-21 295	-31 128
	Reparationer	-25 361	0
	Försäkringsskador	-140 237	-261 412
	El	-6 155	-4 983
	Vatten	-132 095	-114 170
	Sophämtning	-57 224	-65 293
	Fastighetsförsäkring	-58 137	-54 699
	Kabel-TV och bredband	-60 797	-59 149
	Tomträttsavgäld	-139 276	-139 276
	Övriga driftkostnader	-8 914	-5 659
	Summa Driftskostnader	**-705 459**	**-789 161**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-10 975	-10 588
	Extern revision	-35 881	-24 686
	Konsultkostnader	0	-12 478
	Övriga förvaltningskostnader	-6 371	-9 122
	Summa Övriga externa kostnader	**-53 227**	**-56 875**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-2 238	-26 411
	Sociala avgifter	0	-7 789
	Summa Personalkostnader	**-2 238**	**-34 200**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	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	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	93 695 000	93 695 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**93 695 000**	**93 695 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 688 376	-7 254 842
	Årets avskrivningar	-1 433 534	-1 433 534
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-10 121 910**	**-8 688 376**
	Utgående redovisat värde	**83 573 090**	**85 006 624**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 656 000	41 656 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 220 000	17 220 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**58 876 000**	**58 876 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
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	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Övriga fordringar	9 894	9 894
	Summa Övriga fordringar	**9 894**	**9 894**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 898	342 659
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**13 898**	**342 659**

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank	547 190	232 910
	Nordea	626 270	975 706
	Summa Kassa och bank	**1 173 460**	**1 208 616**

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB	2,77%	2028-05-11	12 115 500	246 000
Nordea	2,24%	2026-03-30	12 300 000	0
Nordea	3,79%	2027-03-17	9 987 500	375 000
			34 403 000	**621 000**

Långfristig del	21 482 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	621 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 300 000
Kortfristig del	12 921 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	621 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 484 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,88%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	170 698	164 595
Upplupna räntekostnader	96 272	106 575
Övriga upplupna kostnader	29 226	98 704
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**296 196**	**369 874**

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.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-07

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 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 2025-12-31 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Karlstad den som framgår av min elektroniska underskrift

_____

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Apteraren i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577600639***

Fredrik Pettersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 13:25:26

Mats Linnell
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:12:04

Patrik Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 16:02:59

Mats Lundman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 20:23:40

Urban Johansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 06:26:47

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Apteraren i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557578718905***

Urban Johansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 06:29:49