



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 148 kr/kvm	 Investeringsbehov 339 kr/kvm	 Skuldsättning 7 728 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 292 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 116 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Apotekaren 2 i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
148 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparbehovet är beräknat utifrån att föreningen ska klara alla förväntade utbetalningar samt att investeringarna finansieras med egen likviditet. Sparandet per kvm ligger anses låg till måttligt av HSBs riktvärden och anses som tillfredställande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
339 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Föreningen arbetar med en underhållsplan och flertal större investeringar såsom målning trapphus, upprustning innegård m.m och ekonomin anses vara god för kommande investeringsbehov framöver.

NYCKELTAL



Skuldsättning
7 728 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar ett fastbelopp av lån varje år och skuldsättningen bedöms vara normal och därmed tillfredställande.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 7 %	I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att sparandet täcker eventuella räntehöjningar och de eventuella räntehöjningar som prognosticeras av Riksbanken för kommande tre år. Styrelsen anser att inga åtgärder behövs göras eftersom styrelsen har aktivt jobbat med att sprida riskerna genom förlänga lånen på olika löptider med olika räntesatser.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 292 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens kostnader bedöms rimliga i förhållande vad som förbrukas i genomsnitt. Styrelsen utreder ett eventuellt anslutande av elavtal med HSB partner Solfolket som erbjuder till rabatterade priser ifall föreningen ansluter till Solfolket elavtal och därmed kan minska energikostnaderna.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

n/a

NYCKELTAL



Årsavgift
1 116 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen bedömer just nu att höjda avgiften inte behövs det kommande året men lämnar över till kommande styrelse att göra en egen bedömning huruvida en avgiftningshöjning eller inte.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Apotekaren 2 i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 769611-1090 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2004.

Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nynäshamn Hantverkaren 1	2006-05-11	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Företagsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 295
10	p-platser	0
Totalt 25 objekt		1 295

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mattias Öhman	Ordförande
Laila Larsson	Ledamot
Inga-Lill Noré	Ledamot
Fred Norberg	Ledamot
Lars Gösta Edlund	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mattias Öhman och Laila Larsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter: Lars Gösta Edlund, Laila Larsson, Fred Norberg och Mattias Öhman.

Revisorer har varit: Ronny Mofalk vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anna-Lena Lundén (sammankallande) samt Ulrika Bergdahl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

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

Föreningen har en 50-årig underhålls- och investeringsplan som sträcker sig till 2075 och som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhålls- och investeringsplanen uppdaterades 2025-11-13 används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-12.

Året har fortsatt präglats av oro i omvärlden och kostnadsutvecklingen på varor och tjänster har fortsatt att öka, om även i något lugnare takt. Dock har räntan sjunkit till lägre nivåer vilket har gjort att fastighetslån och räntekostnader har stabiliserats.

Avtal

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södertörn.

Renhållning har skötts av SRV Återvinning.

Föreningen har bl.a. avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Adven Sverige	Fjärrvärme
Ellevio	Elnät
Kone AB	Hissar
Krafttringen AB	Elavtal



Nynäshamns kommun
Nynäs-Ösmo LBC. mark & anläggning
Presto Brandsäkerhet AB
Södertörns Lås AB
Tele2

Vatten
Snöröjning
Brandsläckare, tillsyn och service
Lås och nycklar
Bredband & TV

Underhåll, investering eller reparationer

Under 2025 byttes föreningen ut flertal armaturer i soprum och hissar allt eftersom belysningen slutade fungera. Tyvärr räckte det inte att byta traditionella lampor eller ljusrör eftersom denna belysningsanordning säljs inte på marknaden eller är inte tillåtet enligt dagens regelverk. Även om det var en oförutsedd kostnad så bidrog de nya armaturerna och lampor till en energisnålare och bättre belysning i boendemiljö än tidigare som kommer bidra till sparad energi -och elförbrukning.

Annan väsentlig åtgärd var byte av den automatisk portöppnaren på Lövlundsvägen på grund av motorhaveri i regleringsanordningen. Det finns inga planer på att byta ut motorn på Snickargränd inom närliggande tid med hänsyn till den redan fungerande motor samt de dyra priser som föreligger på motorer för automatiska dörröppnare.

Det installerades även snörasskydd på lägenhetsförrådens tak efter anmärkning från fastighetstillsynen av HSB. I samband med detta så anser styrelsen att kraven för säker utomhusmiljöanordning på närliggande tak är uppfyllda.

Boendemiljö-, energi- och klimatarbete

Vid slutet av året så utförde Södertörn Miljö- och Hälsoskyddförbund (SMOFH) en Digital tillsyn av föreningens egen kontroll samt kunskaper inom boendemiljön. Det påträffades inga brister eller anmärkningar av SMOFH som därmed ansåg att kraven och kunskaper inom egen kontroll för säker boendemiljön är uppfyllda. Dessutom gav Södertörn Miljö- och Hälsoskyddförbund ett positivt muntligt utlåtande för anlitan av HSB Förvaltningstjänst för utförande av egen kontroll och dokumentation om boendemiljö.

Det gjordes även en invändig lägenhetstillsyn av HSB Förvaltningstjänst för att säkerställa att det inte föreligger några eventuella brister eller fel som kan påverka boendemiljön. Inga större brister eller fel uppmärksammades förutom åtdragande av enstaka reglage till radiatorer. I samband med lägenhetstillsynen så installerades även ett vattenläckagelarm under köksbänken i varje lägenhet för att varna boendemedlemmen om eventuellt pågående vattenläckage inom närliggande köksytor.

Ekonomi

Utöver styrelsearbetet inom fastighet och miljö så har styrelsen systematiskt arbetat med att stärka föreningens ekonomi, dels genom omläggning av lån, dels genom restriktiv syn av föreningens kostnader samt utvärdering av föreningens bundna placeringar hos HSB.

Styrelsen beslutade under årets gång att binda två olika lån på varierande löptider samt konvertera ett tredje lån till rörlig löptid för att sänka föreningens räntekostnader samt sprida ut finansiella risker över tid.

Förutom omläggning av lån så beslutade styrelsen att inta en återhållsam kostnadsinställning för att stärka föreningens resultat och kassaflöde för att möta de kommande kostnader och utbetalningar förenad till underhållsplanen inom närmaste framtiden.

De enda kostnader som antogs utöver ordinarie löpande fastighetskostnader var installation och reparation av ny utrustning för att efterleva en fortsatt god boendemiljö och kvalitet.

Bortsett från kostnadsbesparing så beslutade styrelsen att avsluta en av de bundna placeringarna hos HSB på 250 000kr eftersom intäktsräntan har fallit till en nivå som varken är gynnsam eller generar till ökad likviditet för föreningen. Istället kommer dessa likvida medel användas till amortering av befintliga lån som i sin tur kommer bidra till en lägre räntekostnad samt stärka föreningens ekonomi under på lång sikt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Underhåll, investering eller reparationer

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Under åren 2011 - 2017 byggdes innergården på Snickargränd om till en gemensam uteplats för alla boende i föreningen.

Uteplatsen på Lövlundsvägen stensattes, avgasare installerades i undercentralen för att effektivisera värmetillförsel i fastigheterna.

Dessutom utfördes rensning av avloppsstammarna i båda fastigheterna.

2016 drabbades föreningen av en vattenskada i fastigheten på Snickargränd.

Försäkringsersättning har erhållits från Folksam.

Byte av styrcentral (DUC) i undercentralen utfördes av drifttekniker från HSB.

2017 utfördes OVK-besiktning, handikappanpassning av porten på Snickargränd samt ramp i trä till förrådet där permobil kan förvaras. Målning av uteförråden på Snickargränd och av båda soprummen.

Åren 2018 - 2020

2018 upprättades energideklaration av Energikompetens i Sverige AB. Utebelysningen i trappan mellan Lövlundsvägen-Snickargränd har ersatts. Avbärarräcken och motorvärmare har bytts ut på parkeringen.

2019 installerades nya avgasare i undercentralen. Takbesiktning utfördes av Nynäs Tak Entreprenad Stockholm AB, de brister som framkom har åtgärdats.

2020 har föreningen installerat utrustning för fjärrövervakning av undercentralen och även monterat kombinerad givare för temperatur och luftfuktighet.

Slamsugning har utförts och fallskydd har monterats i markbrunnar.

Åren 2021 - 2024

2021 har nya kodlås typ Axema Vaka med kodbrickor monterats i entréportarna.

Bytet gjordes tidigare än vad som var planerat enligt underhållsplanen.

Taktillsyn 2021 utfördes av Nynäs Tak Entreprenad, de monterade även nyanockband på båda fastigheterna och har åtgärdat några plåtdetaljer.

Trädbeskärning har utförts på träden på innergården.

Stamrensning och spolning har utförts av Interspol Systems AB i båda fastigheterna 2021.

2022 har trädbeskärning utförts på träden i anslutning till parkeringen.

Fällstol har monterats i respektive entréhall.

Automatisk dörröppning förändrades till att gälla alla som öppnar med tagg eller kod. Frånluftsfläktar med styrutrustning har bytts ut i båda fastigheterna, styrutrustningen var enligt underhållsplanen planerad att göras 2023, men gjordes nu samtidigt med fläktbytet.

2023. Ojämnheter på gården utanför entrén på Snickargränd 1 åtgärdades, samt övergången mellan plattor och asfaltskant. Under hösten utfördes ventilationsrensning och OVK-besiktning, arbetet omfattade båda fastigheterna.

Kone AB, byte av nödtelefon i hissarna på grund av systembyte.

2024 har radonmätning genomförts och gjordes i totalt 9 lägenheter fördelade på olika våningsplan.

Radon AB Konsult i Roslagen, radonmätningen slutförd och enligt protokoll ligger alla mätvärden under riktvärde.

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

Underhållsåtgärd eller investering

Föreningen har en 50-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Planen uppdateras löpande, inför varje åtgärd görs en bedömning av behovet.

Påbörjar planering av kommande utbyte av lysrörsarmaturer till LED-armaturer i samband med ommålning i trapphus inför 2026.

Enligt upprättad underhållsplan är följande större åtgärder planerade under den kommande 5-årsperioden:

Årtal	Åtgärd	Belopp i tusental kr
2026	Ommålning av trapphus	135 tkr
	Upprustning av innergård	100 tkr
2027	Låssystem-cylindrar. Utomhusmiljö, mark, buskar och träd.	175 tkr
2028	Ommålning av soprum och förråd, panel och tak.	150 tkr

2029	Byte av linoleummattor i trapphus.	150 tkr
2030	Byte av Exteriörbelysning på vägg/tak	160 tkr
	Byte av Fjärrvärme abonnentcentral prefab	45 tkr
	Byte Hängrännor galv och Stuprör galv samt Plåthuv målning	57 tkr
	Byte av Staket, balkong, plank och stängsel utemiljö	105 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med avsatta medel för underhåll enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och ingen har upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	148	154	212	242	279
Skuldsättning, kr/kvm	7 728	7 867	8 218	8 512	8 651
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 728	7 867	8 218	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	292	282	249	239	235
Årsavgifter, kr/kvm	1 116	1 073	975	920	920
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 143	1 100	1 005	944	943
Nettoomsättning, tkr	1 480	1 425	1 295	1 223	1 222
Resultat efter finansiella poster, tkr	-205	-189	-205	-161	-103
Soliditet, %	69	69	68	68	67

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 104 669 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 148 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna på 2 % fr.o.m. 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 895 000	0	0	23 895 000
Underhållsfond, kr	1 140 782	0	157 055	1 297 837
S:a bundet eget kapital, kr	25 035 782	0	157 055	25 192 837
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 600 000	-189 191	-157 055	-1 946 246
Årets resultat, kr	-189 191	189 191	-204 610	-204 610
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 789 191	0	-361 665	-2 150 856
S:a eget kapital, kr	23 246 591	0	-204 610	23 041 981

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 174 833 kr samt ianspråktagande skett med 17 778 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	-1 789 191
Årets resultat, kr	-204 610
Reservation till underhållsfond, kr	-174 833
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	17 778
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 150 856

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 150 856
------------------------------------	-------------------

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	1 480 102	1 424 994
Summa Rörelseintäkter		1 480 102	1 424 994
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-856 841	-735 534
Övriga externa kostnader	Not 4	-40 845	-45 649
Personalkostnader	Not 5	-64 347	-42 457
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-378 402	-378 402
Summa Rörelsekostnader		-1 340 435	-1 202 042
Rörelseresultat		139 666	222 952
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 415	24 980
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 691	-437 123
Summa Finansiella poster		-344 276	-412 143
Resultat efter finansiella poster		-204 610	-189 191
Resultat före skatt		-204 610	-189 191
Årets resultat		-204 610	-189 191

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	31 778 751	32 157 153
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		31 778 752	32 157 154
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		31 779 252	32 157 654

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	649 939	696 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	45 759	49 782
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		695 698	746 141
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		600 000	600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		600 000	600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	253 660	253 424
<i>Summa Kassa och bank</i>		253 660	253 424
Summa Omsättningstillgångar		1 549 358	1 599 565
Summa Tillgångar		33 328 610	33 757 219

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	23 895 000	23 895 000
Fond för yttre underhåll	1 297 837	1 140 782
Summa Bundet eget kapital	25 192 837	25 035 782
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-1 946 246	-1 600 000
Årets resultat	-204 610	-189 191
Summa Ansamlad förlust	-2 150 856	-1 789 191
Summa Eget kapital	23 041 981	23 246 591

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 134 200 000	0
Summa Långfristiga skulder	4 200 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 807 500	10 187 500
Leverantörsskulder	96 354	72 643
Skatteskulder	2 155	2 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14180 620	248 101
Summa Kortfristiga skulder	6 086 629	10 510 628
Summa Skulder	10 286 629	10 510 628
Summa Eget kapital och skulder	33 328 610	33 757 219



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	139 666	222 952
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	378 402	378 402
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	378 402	378 402
Erhållen ränta	17 819	24 561
Erlagd ränta	-431 218	-423 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	104 669	201 925
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 970	-2 128
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	26 528	-61 074
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	29 499	-63 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	134 168	138 722
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-180 000	-455 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-455 000
Årets kassaflöde	-45 832	-316 778
Likvida medel vid årets början	1 547 774	1 864 552
Likvida medel vid årets slut	1 501 942	1 547 774



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.

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). Kostnad för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Fr.o.m. 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats.

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	1 444 836	1 389 324
	Hyror garage och parkeringsplatser	33 150	31 800
	Övriga primära intäkter	2 116	3 870
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 480 102	1 424 994
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 480 102	1 424 994

Kostnad för värme, vatten, TV och bredband ingår i årsavgiften.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-196 131	-161 584
	Snö- och halkbekämpning	-24 912	-42 447
	Reparationer	-96 691	-25 955
	Planerat underhåll	-17 778	-10 664
	El	-48 463	-50 820
	Uppvärmning	-219 887	-219 224
	Vatten	-109 798	-95 105
	Sophämtning	-58 023	-53 909
	Fastighetsförsäkring	-29 451	-27 460
	Kabel-TV och bredband	-24 773	-23 915
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-25 860	-24 450
	Övriga driftkostnader	-5 075	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-856 841	-735 534

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 072	-1 888
	Administrationskostnader	-6 211	-13 159
	Extern revision	-14 750	-14 425
	Medlemsavgifter	-9 370	-9 000
	Föreningsverksamhet	-5 642	-6 052
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-1 125
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-40 845	-45 649

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

<i>Personalkostnader</i>			
	Arvode styrelse	-52 907	-35 575
	Revisionsarvode	-1 500	0
	Sociala avgifter	-6 690	-3 632
	Övriga personalkostnader	-3 250	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-64 347	-42 457

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>			
	Avskrivningar på byggnader	-371 138	-371 138
	Avskrivning på markanläggning	-7 264	-7 264
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-378 402	-378 402



Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 663 750	32 663 750
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 100 000	4 100 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	213 466	213 466
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 977 216	36 977 216
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 820 063	-4 441 661
	Årets avskrivningar	-378 402	-378 402
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 198 465	-4 820 063
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 778 751	32 157 153
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 400 000	19 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 530 000	4 854 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	25 930 000	24 454 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 900 000	12 900 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 900 000	12 900 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	26 594	26 594
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	26 594	26 594
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 594	-26 594
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 594	-26 594
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	0
	Årets anskaffning	0	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	648 282	694 350
	Övriga fordringar	1 657	2 009
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	649 939	696 359
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 520	4 925
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 239	44 857
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	45 759	49 782
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	248 480	248 254
	Swedbank	5 180	5 170
	<i>Summa Kassa och bank</i>	253 660	253 424

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	2,57%	2026-03-28	3 930 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,15%	2027-02-25	4 200 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,08%	2026-03-28	1 877 500	180 000
			10 007 500	180 000

Långfristig del	4 200 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 807 500
Kortfristig del	5 807 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	180 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	720 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,91%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	125 620	115 223
Upplupna räntekostnader	2 426	72 953
Övriga upplupna kostnader	52 574	59 925
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	180 620	248 101

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-13.

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 Brf Apotekaren 2 i Nynäshamn, org.nr. 769611-1090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apotekaren 2 i Nynäshamn för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättsskollen). Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi 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 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Apotekaren 2 i Nynäshamn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna 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

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ronny Mofalk
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Apotekaren 2 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574213332**

Mattias Öhman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 09:15:57



Laila Gudrun Elisabet Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 12:25:35



Lars Gösta Edlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 14:57:33



Fred Henrik Norberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:14:45



Inga-Lill Noré

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 09:35:53



Ronny Mofalk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 20:34:44



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 18:50:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Apotekaren 2 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574287722**

Ronny Mofalk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 20:36:28



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 18:50:49



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.