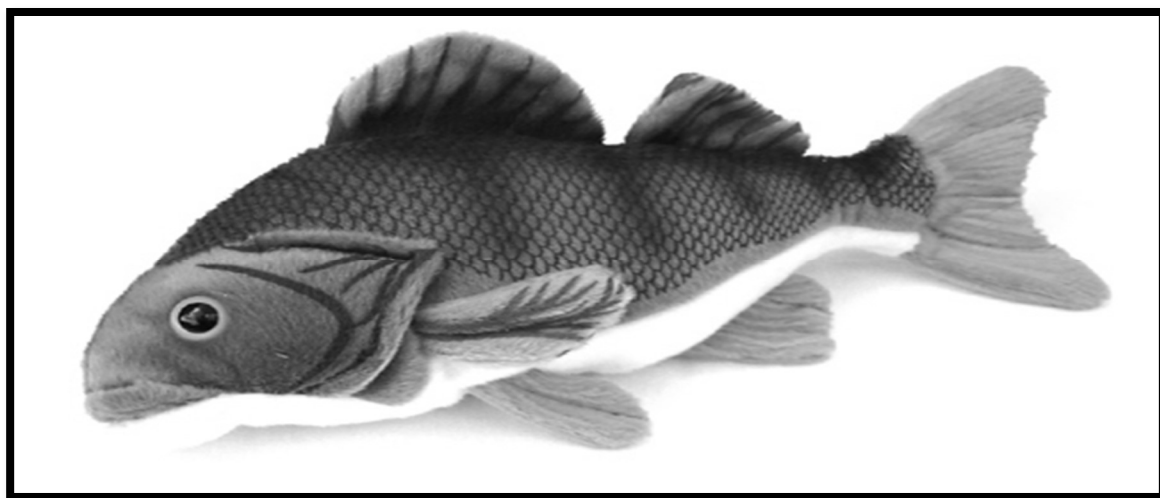


2025

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
Abborren





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Abborren med säte i Östhammar org.nr. 714400-0010 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Östhammar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Östhammar 13:16	1947-01-01	1949

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos 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. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	garageplats	12
10	p-platser	0
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	767
Totalt 26 objekt		779

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 4 st 2 rok, 5 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunnar Aspman	Ordförande
Sebastian Engvall	Vice ordförande
Erik Prezent	Ledamot

Inga ledamöter är i tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har under året hållit sex protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas i förening av Gunnar Aspman och Sebastian Engvall.

Revisor har varit Ing-Mari Dohlk med Håkan Gabrielsson som suppleant, valda vid föreningsstämman. Valberedning har varit vakant under året.

Entreprenörer:

- Gul Bil - Trädgårdsskötsel
- Jokab - Snöröjning
- Samhall - Trappstäd

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 169 944 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 944 709 kr.

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 2025-01-01. En höjning av årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 2026-04-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 66 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 66 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Utfört 2025:

- Balkongprojektet är avslutat och restpunkterna är utförda Q2 2025 och godkända.
- Ombyggnad av yttre belysning till LED-lampor. Besparingen på ett år är 300 kWh.
- Service av tvättmaskiner, torktumlare och avfuktaren i torkrummet.
- Byte av entrédörrar Q4 2025. Nya entrédörrarna har u-värde 1,1.

Tidigare utfört underhåll:

2014: Renovering av fönster och balkongdörrar.

2015: Renovering tak.

2016: Renovering torkrum med avfuktare.

2017: Byte av lägenhetsdörrar och två utekällardörrar. Målning trapphus. Byte belysning i trapphus.

2018: Byte av två källardörrar från trapphus.

2019-2020: Byte från pelletspanna till fjärrvärme.

2020: Byte av en tvättmaskin och en torktumlare.

2021: Byte av en tvättmaskin.

2023: Utfört besiktning av balkongerna. Resultatet av besiktningen är en balkongrenovering snarast 2024.

2024: Balkongrenovering.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit en (1) och avgått en (1) medlem.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	300	212	194	375	334
Skuldsättning, kr/kvm	6 126	6 221	4 430	4 488	4 545
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 222	6 319	4 430	4 488	4 545
Räntekänslighet, %	6	6	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	284	287	253	218	223
Årsavgifter, kr/kvm	1 029	980	891	877	873
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	97	93	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 056	1 002	920	944	903
Nettoomsättning, tkr	823	781	705	719	693
Resultat efter finansiella poster, tkr	-170	-1 292	-25	156	71
Soliditet, %	-17	-12	18	18	15

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för planerat underhåll (334 914 kr). För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t.ex. amorteringar och återinvesteringar) har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 2026-04-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	41 913	0	0	41 913
Upplåtelseavgifter, kr	206 547	0	0	206 547
Underhållsfond, kr	810 602	0	-810 602	0
S:a bundet eget kapital, kr	1 059 062	0	-810 602	248 460
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-293 455	-1 291 912	810 602	-774 765
Årets resultat, kr	-1 291 912	1 291 912	-169 944	-169 944
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 585 367	0	640 658	-944 709
S:a eget kapital, kr	-526 305	0	-169 944	-696 249

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 876 602 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-774 765
Årets resultat, kr	-169 944
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-944 709

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	66 000
Balanseras i ny räkning, kr	-944 709

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	822 806	780 909
Summa Rörelseintäkter		822 806	780 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-739 420	-1 749 790
Övriga externa kostnader	Not 4	-21 203	-13 721
Personalkostnader	Not 5	-19 713	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-68 469	-131 640
Summa Rörelsekostnader		-848 806	-1 895 151
Rörelseresultat		-26 000	-1 114 242
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	18 162	810
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-162 107	-178 479
Summa Finansiella poster		-143 944	-177 670
Resultat efter finansiella poster		-169 944	-1 291 912
Resultat före skatt		-169 944	-1 291 912
Årets resultat		-169 944	-1 291 912

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	3 225 909	3 294 378
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 225 909	3 294 378
Summa Anläggningstillgångar		3 225 909	3 294 378

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 470	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	859 145	1 111 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	28 299	14 306
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		888 914	1 126 250

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	87 784	70 145
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		87 784	70 145
Summa Omsättningstillgångar		976 698	1 196 395

Summa Tillgångar		4 202 607	4 490 773
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	248 460	248 460
Fond för yttre underhåll	0	810 602
Summa Bundet eget kapital	248 460	1 059 062

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-774 765	-293 455
Årets resultat	-169 944	-1 291 912
Summa Ansamlad förlust	-944 709	-1 585 367

Summa Eget kapital

-696 249 **-526 305**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 537 188	1 462 500
Summa Långfristiga skulder		1 537 188	1 462 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 235 022	3 383 874
Leverantörsskulder		29 279	61 890
Skatteskulder		413	-187
Övriga kortfristiga skulder		6 516	4 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	90 439	104 045
Summa Kortfristiga skulder		3 361 669	3 554 578

Summa Skulder

4 898 857 **5 017 078**

Summa Eget kapital och skulder

4 202 607 **4 490 773**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-26 000	-1 114 242
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	68 469	131 640
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	68 469	131 640
Erhållen ränta	524	810
Erlagd ränta	-168 574	-166 782
Övriga poster	17 639	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-107 942	-1 148 575
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-15 679	-3 070
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-37 591	-46 020
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-53 270	-49 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-161 212	-1 197 665
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-74 164	1 448 336
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-74 164	1 448 336
Årets kassaflöde	-235 376	250 671
Likvida medel vid årets början	1 179 927	929 256
Likvida medel vid årets slut	944 551	1 179 927

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har under året bytt redovisningsprincip från K2 till K3.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	39 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	788 868	751 308
	Hyror garage och parkeringsplatser	32 875	28 000
	Övriga primära intäkter	1 463	2 001
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	823 206	781 309
	Hysesbortfall	-400	-400
	<i>Summa</i>	-400	-400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	822 806	780 909

* I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-103 336	-83 935
	Snö och halk-bekämpning	-8 250	-13 662
	Reparationer	-11 254	-49 620
	Planerat underhåll	-334 914	-1 325 390
	El	-29 920	-31 918
	Uppvärmning	-159 215	-160 867
	Vatten	-32 250	-30 477
	Sophämtning	-18 760	-17 274
	Fastighetsförsäkring	-18 349	-14 075
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-23 172	-22 572
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-739 420	-1 749 790

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-37	-92
	Föreningsverksamhet	-4 630	-6 636
	Övriga förvaltningskostnader	-16 536	-6 993
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-21 203	-13 721

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-15 000	0
	Sociala avgifter	-4 713	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-19 713	0

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	495	772
	Värdetförändring värdepapper	17 639	0
	Ränteintäkter skattekonto	29	38
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 162	810

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-161 175	-154 152
	Övriga räntekostnader	-932	-24 327
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-162 107	-178 479

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 529 034	5 529 034
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	5 529 034	5 529 034
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 234 656	-2 103 016
	Årets avskrivningar	-68 469	-131 640
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-2 303 125	-2 234 656
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 225 909	3 294 378
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 000 000	5 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 724 000	1 724 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	7 724 000	7 524 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 869 000	4 869 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 869 000	4 869 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	856 767	1 109 781
	Skattekonto	2 378	2 162
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	859 145	1 111 943
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	28 299	14 306
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	28 299	14 306

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Innehav fondkonto Nordea*	87 784	70 145
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	87 784	70 145

* F.g. år redovisas endast anskaffningsvärde. I år redovisas aktuellt värde per 2025-12-31 inklusive värdet förändring eftersom föreningen har bytt redovisningsprincip (K3).

Not 12	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>
Nordea Hypotek AB	2,97%	2027-07-21	1 568 404	31 216
Nordea Hypotek AB	3,13%	2026-02-17	1 741 306	12 948
Nordea Hypotek AB	3,54%	2026-08-19	1 462 500	30 000
			4 772 210	74 164

Långfristig del	1 537 188
Nästa års amortering av långfristig skuld	31 216
Lån som ska konverteras inom ett år	3 203 806
Kortfristig del	3 235 022
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	74 164
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	296 656
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,20%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	55 502	68 464
Upplupna räntekostnader	22 428	28 895
Övriga upplupna kostnader	12 509	6 686
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	90 439	104 045

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Östhammar, 2026-02-17.
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.

Gunnar Aspman
Sebastian Engvall
Erik Prezent

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Ing-Mari Dohlk
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Brf Abborren, 714400-0010

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Abborren för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Uppsala 260213

Ing-Mari Dohlk
Digitalt signerad av Ing-Mari Dohlk
DN: cn=Ing-Mari Dohlk, c=SE,
o=Uppsala universitet, ou=CFV,
email=ing-mari.dohlk@uu.se
Datum: 2026.02.13 14:08:12
+0100

Ing-Mari Dohlk
Vald revisor i Brf Abborren

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Abborren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gunnar Aspman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 12:23:28



Erik Präsent

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 16:43:01



Sebastian Engvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 20:38:04



Ing-Mari Dohlk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 11:36:28



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Abborren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ing-Mari Dohlk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 08:22:47



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.