



Årsredovisning 2025

HSB Brf 153 Svalan i Gimo

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 153 Svalan i Gimo med säte i Uppsala org.nr. 717600-4807 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Östhammar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gimo 8:79	1965-12-13	1966

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	förråd	62
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 345
42	Garage	504
Totalt 92 objekt		3 911

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 32 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Nils-Olof Löfström	Ordförande
Lena Storm	Ledamot
Christer Philipsson	Ledamot
Janne Sarajärvi	Ledamot
Jessica Mattsson	Ledamot
Sanna Ericsson	HSB-Ledamot
Lena Oskarsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nils-Olof Löfström, Lena Storm och Janne Sarajärvi.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nils-Olof Löfström, Lena Storm, Christer Philipsson och Janne Sarajärvi.

Revisorer har varit: Lars Kappinen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05. På stämman deltog 11 varav 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 64 760 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 013 905 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 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 positivt 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.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 491 675 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 165 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 61 817 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-08-25.

Reparationer och planerat underhåll

- Byte av 1 tvättmaskin, 53 000:-
- Reparation portautomatik, 23 000:-
- Byte fönsterbleck ovan entréer för att förhindra fallande is, 19 000:-
- Reparation vattenskada, 17 000:-
- Underhåll av rökluckor med automatik i alla 7 trapphusen, 49 000:-
- Slutförd brandtätning mellan lägenheter Stationsgatan, 23 000:-
- Ovk-besiktning med diverse åtgärder, 135 000:-

Senaste 10-årens större åtgärder som genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Installation av bergvärmeanläggning
2016	Byte rökluckor i 7 trapphus
2016	System för säkert arbete har installerats på två tak
2018	Inbyggnad av källartrappan Stationsgatan 3a samt portautomatik
2018	Upprustning av entréer
2018-2019	Installation av portautomatik till 7 entréer
2018-2019	Byte av låssystem
2019	Sopkärl flyttade till utvändiga sopskåp
2019	Byte belysningsarmaturer utomhus på 7 stolpar
2020	Byte låshandtag på garagen
2020	Underhåll av tak
2021	Byte 1 st tvättmaskin
2021	Underhåll köldbärare till värmecentral
2021	Installation värmekabel i takavvattning Sågargatan
2022	Installation nödbelysning i källare
2022	Installation porttelefoni till 7 entréer
2022	Installation nödstoppfunktion för ventilation, placerade i trapphus 3a och 11a
2023	Byte belysning i källare till LED
2023	Inbyggnad av bredbandsswitch i källare
2023	Renovering elrum i källare
2024	Omläggning asfalt på gå/cykelväg vid våra entréer
2024	Byte styrning till ventilationsaggregat Stationsgatan
2024	Byte 2 st cirkulationspumpar på värmesystemet

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

- För att få en godkänd ovk-besiktning nästa gång (2028), måste vi byta ventilationsaggregaten till båda husen. Uppskattad kostnad 2 000 000:- Projektering och upprättande utav upphandlingsunderlag är beställt från Byggladare i Roslagen AB till en budgeterad kostnad av 43 200:-

I huvudsak har skötseln av fastigheten lags ut på entreprenad enligt följande:

- Fastighetsskötsel: Deltidsanställd fastighetsskötare, Ulf Zackrisson
- Ventilation: Airteam AB
- Styr & Regler: Byggnadsautomation, El & Reglerteknik AB
- Trappstädning: Imus AB
- Vvs: Acraft i Östhammar AB,
- El: Protric AB, Larssons El
- Fastighetsjour: Skadeservice AB

Under året har Nils-Olof Löfström varit vicevärd

Övrigt

Vi har en uteplats under uppförande, med bänkar, bord, rabatt o.s.v.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	126	127	219	173	249
Skuldsättning, kr/kvm	2 565	3 033	3 123	3 211	3 300
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 999	3 089	3 178	3 268	3 358
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	170	178	155	157	158
Årsavgifter, kr/kvm	802	787	718	642	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	96	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	718	811	737	663	662
Nettoomsättning, tkr	2 802	2 752	2 509	2 257	2 252
Resultat efter finansiella poster, tkr	65	-150	290	158	308
Soliditet, %	27	26	26	24	23

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

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

OBS: Nyckeltalen till och med 2024 räknades fram utan yta för garagen och kan därför skilja sig från 2025års utfall.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	335 000	0	0	335 000
Underhållsfond, kr	2 518 567	0	-26 892	2 491 675
S:a bundet eget kapital, kr	2 853 567	0	-26 892	2 826 675
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 072 252	-149 999	26 892	949 145
Årets resultat, kr	-149 999	149 999	64 760	64 760
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	922 253	0	91 652	1 013 905
S:a eget kapital, kr	3 775 820	0	64 760	3 840 580

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 89 000 kr samt ianspråktagande skett med 219 075 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har det noterats att det enligt föreningens stadgar är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden gjorts. Styrelsen har beslutat att reservera 165 000 kronor till underhållsfonden samt ianspråkta 61 817 kronor ur underhållsfonden för 2025.

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	922 253
Årets resultat, kr	64 760
Reservation till underhållsfond, kr	-254 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	280 892
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 013 905

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 013 905
------------------------------------	------------------

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	2 802 300	2 752 193
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 479	12 244
Summa Rörelseintäkter		2 807 779	2 764 437
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 604 527	-1 678 839
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 142	-71 118
Personalkostnader	Not 6	-272 681	-306 821
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-364 441	-364 441
Summa Rörelsekostnader		-2 318 792	-2 421 219
Rörelseresultat		488 987	343 218
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	793	1 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-425 021	-494 739
Summa Finansiella poster		-424 228	-493 217
Resultat efter finansiella poster		64 760	-149 999
Resultat före skatt		64 760	-149 999
Årets resultat		64 760	-149 999

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	12 910 227	13 270 665
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	20 011	24 014
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 930 238	13 294 679

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

12 930 738 **13 295 179**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 470	0
Aktuell skattefordran		2 001	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 431 790	1 336 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	38 031	37 425
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 473 292	1 374 108

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	700	700
<i>Summa Kassa och bank</i>		700	700

Summa Omsättningstillgångar

1 473 992 **1 374 808**

Summa Tillgångar

14 404 729 **14 669 986**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	335 000	335 000
Fond för yttre underhåll	2 491 675	2 518 567
Summa Bundet eget kapital	2 826 675	2 853 567

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	949 145	1 072 252
Årets resultat	64 760	-149 999
Summa Fritt eget kapital	1 013 905	922 253

Summa Eget kapital

3 840 580 **3 775 820**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 487 822	6 687 822
Summa Långfristiga skulder		6 487 822	6 687 822

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 543 911	3 643 911
Leverantörsskulder		57 637	54 334
Skatteskulder	Not 16	1 499	7 848
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	59 610	50 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	413 671	449 801
Summa Kortfristiga skulder		4 076 328	4 206 344

Summa Skulder

10 564 150 **10 894 166**

Summa Eget kapital och skulder

14 404 729 **14 669 986**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	488 987	343 218
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	364 441	364 441
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	364 441	364 441
Erhållen ränta	793	1 522
Erlagd ränta	-435 679	-506 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	418 543	202 505
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 899	4 295
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-19 359	-1 549
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-16 459	2 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten	402 084	205 251
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	102 084	-94 749
Likvida medel vid årets början	1 305 530	1 400 279
Likvida medel vid årets slut	1 407 613	1 305 530

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 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 3 335 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 *	2 578 116	2 527 548
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	103 320	103 320
	Hyror garage och parkeringsplatser	112 553	112 860
	Hyror övrigt	7 848	7 852
	Övriga primära intäkter	2 938	4 888
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 804 775	2 756 468
	Hysesbortfall	-2 475	-4 275
	<i>Summa</i>	-2 475	-4 275
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 802 300	2 752 193

* i avgiften ingår värme, vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 479	12 244
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 479	12 244

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-376 034	-214 127
	Snö och halk-bekämpning	-14 000	-11 592
	Reparationer	-132 633	-327 326
	Planerat underhåll	-61 817	-219 075
	El	-503 253	-450 097
	Vatten	-162 435	-156 542
	Sophämtning	-85 598	-86 082
	Fastighetsförsäkring	-61 826	-55 988
	Kabel-TV och bredband	-103 320	-103 321
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-54 726	-54 689
	Övriga driftkostnader	-48 886	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 604 527	-1 678 839
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 134	-5 330
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 811	-5 725
	Administrationskostnader	-9 924	-14 904
	Extern revision	-14 250	-14 000
	Medlemsavgifter	-12 900	-12 900
	Föreningsverksamhet	-5 392	-6 533
	Övriga förvaltningskostnader	-7 732	-11 726
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-77 142	-71 118
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-44 100	-45 636
	Revisionsarvode	-2 352	-2 292
	Övriga arvoden	-36 096	-36 996
	Löner och övriga ersättningar	-127 754	-152 932
	Sociala avgifter	-61 584	-66 929
	Övriga personalkostnader	-795	-2 037
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-272 681	-306 821

Not 7	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	-360 438	-360 438
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 003	-4 003
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-364 441	-364 441
Not 8	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	599	943
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	194	579
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	793	1 522
Not 9	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	-425 021	-494 739
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-425 021	-494 739

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 588 503	21 588 503
	Ingående anskaffningsvärde mark	58 100	58 100
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	21 646 603	21 646 603
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 375 938	-8 015 500
	Årets avskrivningar	-360 438	-360 438
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-8 736 376	-8 375 938
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 910 227	13 270 665
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	14 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	24 000	23 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 762 000	3 553 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	18 186 000	18 176 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 848 400	14 848 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 848 400	14 848 400
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	304 788	304 788
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	304 788	304 788
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-280 774	-276 771
	Årets avskrivningar	-4 003	-4 003
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-284 777	-280 774
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 011	24 014

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

Avräkningskonto HSB	1 406 913	1 304 830
Övriga fordringar	24 877	31 853
Summa Övriga fordringar	1 431 790	1 336 683

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	20 811	20 205
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 220	17 220
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 031	37 425

Not 14 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Handelsbanken	700	700
Summa Kassa och bank	700	700

Not 15 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>
Stadshypotek	3,25%	2028-10-30	3 343 911	100 000
Stadshypotek	3,46%	2027-10-30	3 343 911	100 000
Stadshypotek	4,55%	2026-10-30	3 343 911	100 000
			10 031 733	300 000

Långfristig del	6 487 822
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 343 911
Kortfristig del	3 543 911
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,75%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	1 499	7 848
	<i>Summa Skatteskulder</i>	1 499	7 848
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	4 640	4 072
	Källskatt	7 978	7 758
	Inre fond	18 315	20 955
	Övriga kortfristiga skulder	28 677	17 666
	<i>Summa Övriga skulder</i>	59 610	50 451
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	204 475	211 721
	Upplupna räntekostnader	62 754	73 412
	Övriga upplupna kostnader	146 442	164 668
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	413 671	449 801

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-10.

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.

Gimo, datum enligt digital signering

Nils-Olof Löfström
Lena Storm
Christer Philpsson
Janne Sarajärvi
Jessica Mattsson
Sanna Ericsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Lars Kappinen
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 153 Svalan i Gimo, org.nr. 717600-4807

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 153 Svalan i Gimo 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 och god revisionsred 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.

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 153 Svalan i Gimo 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 prövar 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Kappinen
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 153 Svalan i Gimo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Nils Olof Löfström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:52:55



Sanna Ericsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:16:41



Lena Storm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:12:57



Janne Matti Johannes Sarajärvi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:59:45



Jessica Mattsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:03:39



Christer Philipsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:41:45



Lars Kappinen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 21:17:22



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 13:18:44



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 153 Svalan i Gimo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Kappinen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:02:21



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 13:12:37



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.