



# Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf 154 Abrahamstorp i Alunda

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 16</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Alunda.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-08-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Marma 3:36           | 1980    | Östhammar |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 509 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 509 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Björn Åsbrink                | Ordförande      |
| Anna Christina Van Der Merwe | Styrelseledamot |
| Arne Brahm                   | Styrelseledamot |
| Gerth Lindblad               | Styrelseledamot |
| Göran Hans Vilhelm Franzén   | Styrelseledamot |
| Tommy Fredriksson Nilsson    | Styrelseledamot |

### Valberedning

Britt Preinitz

Christer Pettersson, ordinarie

### Firmateckning

Styrelsen och även Gerth Lindblad och Majvor Jansson i förening.

## Revisorer

|                                 |                   |            |
|---------------------------------|-------------------|------------|
| Cornelia Gustafsson             | Revisor           | Borevision |
| Byns Gudrun Birgitta Marnefeldt | Internrevisor     |            |
| Lars Vilhelm Peterson           | Revisorssuppleant |            |

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-27. Val av ny ledamot, beslut om avslut inre reparationsfonden, beslut om stadgeändring första läsning..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 1980 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Installerat solceller på en garagelänga
- 2022** ● Målning, panelbyte redskapsbodar, plank och gavlar på kvarterslokal  
Byte ytterdörrar (omgång 3)
- 2023-2024** ● Byte Tak på 8 huskroppar och panelbyte balkongfronter
- 2025** ● Obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK) i lägenheter och kvarterslokal utförd och godkänd.  
Genomgång och uppdatering av underhållsplan 2025-09-05

## Planerade underhåll

- 2026** ● Åtgärda trappor och en del asfaltsjusterinar  
Målningsarbete garage, soprum, fönster och altandörrar.

## Avtal med leverantörer

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| El          | Upplands Energi      |
| Förvaltning | Mediator AB          |
| Kabel TV    | Telia Sverige AB     |
| Renhållning | Östhammars kommun    |
| Vatten      | Östhammars Vatten AB |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2025       | 2024       | 2023       | 2022      |
|--|------------|------------|------------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 2 664 700  | 2 533 616  | 2 344 056  | 2 094 136 |
| Resultat efter fin. poster                         | 616 272    | 620 748    | 723 217    | -55 054   |
| Soliditet (%)                                      | 34         | 32         | 30         | 41        |
| Yttre fond   | 4 442 648  | 4 066 048  | 3 938 048  | -         |
| Taxeringsvärde                                     | 23 618 000 | 24 416 000 | 24 416 000 | -         |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 714        | 680        | 624        | 552       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 93,4       | 93,4       | 85,1       | 89,9      |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 4 452      | 4 496      | 4 452      | 2 434     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 4 450      | 4 496      | 4 452      | 2 434     |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 341        | 288        | 300        | 321       |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 30         | 31         | 39         | -         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 41         | 36         | 38         | -         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 71         | 67         | 77         | -         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,74       | -          | -          | -         |
| Räntekänslighet (%)                                | 6,23       | 6,6        | 7,3        | 4,4       |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31       |
|--------------------------|------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 1 623 900        | -  | -                               | 1 623 900        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 4 066 048        | -33 400                                      | 410 000                         | 4 442 648        |
| Balanserat resultat      | 1 383 659        | 654 147                                      | -410 000                        | 1 627 806        |
| Årets resultat           | 620 747          | -620 747                                     | 616 272                         | 616 272          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>7 694 354</b> | <b>0</b>                                     | <b>616 272</b>                  | <b>8 310 626</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                  |
|--|------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 2 037 806        |
| Årets resultat   | 616 272          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -410 000         |
| <b>Totalt</b>  | <b>2 244 077</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                  |
|---|------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 41 588           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>2 285 666</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 664 450         | 2 533 616         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 2, 3          | 18 777            | 21 421            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 683 227</b>  | <b>2 555 037</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -772 724          | -659 273          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -172 030          | -167 373          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -152 016          | -137 683          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -538 622          | -357 978          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 635 392</b> | <b>-1 322 308</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 047 836</b>  | <b>1 232 730</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 55 750            | 95 238            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -487 314          | -707 221          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-431 564</b>   | <b>-611 983</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>616 272</b>    | <b>620 747</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>616 272</b>    | <b>620 747</b>    |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 12, 19 | 19 257 495        | 19 773 266        |
| Maskiner och inventarier                       | 13     | 91 404            | 114 255           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>19 348 899</b> | <b>19 887 521</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andelar i intresseföretag                      |        | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>19 349 399</b> | <b>19 888 021</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 8 912             | 5 940             |
| Övriga fordringar                              | 15     | 71 008            | 74 580            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 16     | 54 668            | 65 671            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>134 588</b>    | <b>146 191</b>    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                |        |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                       |        | 4 401 208         | 3 527 719         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |        | <b>4 401 208</b>  | <b>3 527 719</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |        | 455 475           | 388 794           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>455 475</b>    | <b>388 794</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>4 991 270</b>  | <b>4 062 703</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>24 340 669</b> | <b>23 950 724</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 623 900         | 1 623 900         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 442 648         | 4 066 048         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>6 066 548</b>  | <b>5 689 948</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 1 627 806         | 1 383 659         |
| Årets resultat                               |        | 616 272           | 620 747           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>2 244 077</b>  | <b>2 004 406</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>8 310 625</b>  | <b>7 694 354</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 7 256 250         | 4 629 296         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>7 256 250</b>  | <b>4 629 296</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 19     | 8 359 701         | 11 147 275        |
| Leverantörsskulder                           |        | 49 219            | 40 052            |
| Skatteskulder                                |        | 20 272            | 15 262            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 28 271            | 101 204           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 316 331           | 323 281           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>8 773 794</b>  | <b>11 627 074</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>24 340 669</b> | <b>23 950 724</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2025             | 2024             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>1 047 836</b> | <b>1 232 730</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar   | 538 622          | 357 978          |
|   | <b>1 586 458</b> | <b>1 590 708</b> |
| Erhållen ränta  | 74 331           | 76 657           |
| Erlagd ränta  | -493 936         | -739 221         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 166 853</b> | <b>928 144</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -6 978           | 238 904          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -59 084          | -395 303         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 100 790</b> | <b>771 744</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | -921 151         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>-921 151</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| Amortering av lån   | -160 620         | -160 620         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-160 620</b>  | <b>-160 620</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>940 170</b>   | <b>-310 027</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>3 916 512</b> | <b>4 226 539</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>4 856 682</b> | <b>3 916 512</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för HSB Brf 154 Abrahamstorp i Alunda är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Fasader            | 10,00 %        |
| Sekundärbyggnader  | 6,70 - 10,00 % |
| Ventilation        | 4,00 %         |
| Styr & övervakning | 8,30 %         |
| El                 | 10,00 %        |
| Stomme och grund   | 0,10 %         |
| Stamledningar VA   | 36,56 %        |
| Yttertak           | 2,50 %         |
| Installationer     | 10,00 %        |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

| <b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b> | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 2 506 284        | 2 386 716        |
| Hysesintäkter garage          | 115 200          | 108 700          |
| Hysesintäkter p-plats         | 38 850           | 38 200           |
| Administrativ avgift          | 4 116            | 0                |
| <b>Summa</b>                  | <b>2 664 450</b> | <b>2 533 616</b> |

| <b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Påminnelseavgift                     | 240           | 240           |
| Öres- och kronutjämning              | 10            | -2            |
| Övriga intäkter                      | 18 527        | 21 183        |
| <b>Summa</b>                         | <b>18 777</b> | <b>21 421</b> |

| <b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>     | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 0             | 44 719        |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 8 123         | 0             |
| Besiktningar                        | 0             | 1 871         |
| Brandskydd                          | 5 528         | 0             |
| Gemensamma utrymmen                 | 9 073         | 0             |
| Snöröjning/sandning                 | 21 875        | 0             |
| Fordon                              | 1 563         | 0             |
| Förbrukningsmaterial                | 19 069        | 0             |
| <b>Summa</b>                        | <b>65 231</b> | <b>46 590</b> |

| <b>NOT 5, REPARATIONER</b> | <b>2025</b>    | <b>2024</b>   |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer               | 3 288          | 84 317        |
| Bastu/pool                 | 5 122          | 0             |
| VVS                        | 106 860        | 0             |
| Elinstallationer           | 33 563         | 0             |
| <b>Summa</b>               | <b>148 833</b> | <b>84 317</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2025          | 2024          |
|----------------------|---------------|---------------|
| Underhåll av byggnad | 30 000        | 33 400        |
| Ventilation          | 11 588        | 0             |
| <b>Summa</b>         | <b>41 588</b> | <b>33 400</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 106 536        | 109 232        |
| Vatten                  | 143 288        | 127 332        |
| Sophämtning/renhållning | 58 497         | 65 406         |
| <b>Summa</b>            | <b>308 321</b> | <b>301 970</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 93 989         | 86 121         |
| Kabel-TV               | 37 473         | 40 643         |
| Bredband               | 1 871          | 0              |
| Fastighetsskatt        | 75 418         | 66 232         |
| <b>Summa</b>           | <b>208 751</b> | <b>192 996</b> |

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 369            | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 16 625         | 19 250         |
| Revisionsarvoden internrevisor  | 2 940          | 2 865          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 62 405         | 59 393         |
| Korttidsinventarier             | 0              | 14 762         |
| Administration                  | 64 666         | 71 103         |
| Konsultkostnader                | 5 765          | 0              |
| Bostadsrätterna Sverige         | 5 760          | 0              |
| Föreningsavgifter               | 13 500         | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>172 030</b> | <b>167 373</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden         | 51 744         | 51 570         |
| Övriga arvoden          | 15 000         | 0              |
| Lön - fastighetsskötare | 63 905         | 68 377         |
| Lön - lokalvård         | 4 107          | 1 057          |
| Bilersättning skattefri | 200            | 0              |
| SPP/tjänstepension/FORA | 0              | 83             |
| Arbetsgivaravgifter     | 17 060         | 16 596         |
| <b>Summa</b>            | <b>152 016</b> | <b>137 683</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 487 311        | 707 221        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 3              | 0              |
| <b>Summa</b>                       | <b>487 314</b> | <b>707 221</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|  | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>       |                   |                   |
| Ingående                                   | 25 431 662        | 16 863 307        |
| Årets inköp                                | 0                 | 8 568 355         |
| Årets utrangeringar/avyttringar            | -4 013 143        | 0                 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde     | 21 418 519        | 25 431 662        |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>             |                   |                   |
| Ingående                                   | -5 658 396        | -5 323 269        |
| Årets avskrivning                          | -515 771          | -335 127          |
| Årets utrangeringar av ack avskrivning     | 4 013 143         | 0                 |
| Utgående ackumulerad avskrivning           | -2 161 024        | -5 658 396        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>      | <b>19 257 495</b> | <b>19 773 266</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>261 625</i>    | <i>261 625</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                      |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                     | 19 204 000        | 19 249 000        |
| Taxeringsvärde mark                        | 4 414 000         | 5 167 000         |
| <b>Summa</b>                               | <b>23 618 000</b> | <b>24 416 000</b> |

| <b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 385 715           | 385 715           |
| Årets inköp                                   | 0                 | 0                 |
| Årets utrangeringar/avyttringar               | -131 815          | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>253 900</b>    | <b>385 715</b>    |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -271 460          | -248 609          |
| Årets avskrivning                             | -22 851           | -22 851           |
| Årets utrangeringar av ack avskrivning        | 131 815           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-162 496</b>   | <b>-271 460</b>   |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>91 404</b>     | <b>114 255</b>    |

| <b>NOT 14, PÅGÅENDE NYBYGGNATION</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående balans                      | 0                 | 7 647 204         |
| Anskaffningar under året             | 0                 | 921 151           |
| Färdigställt under året              | 0                 | -8 568 355        |
| <b>Summa pågående arbeten</b>        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 71 008            | 74 580            |
| <b>Summa</b>                     | <b>71 008</b>     | <b>74 580</b>     |

| <b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader                                      | 5 180             | 7 193             |
| Förutbet försäkr premier                                    | 39 652            | 30 061            |
| Förutbet kabel-TV   | 7 965             | 7 965             |
| Förutbet bredband   | 1 871             | 1 871             |
| Upplupna ränteintäkter                                      | 0                 | 18 581            |
| <b>Summa</b>  | <b>54 668</b>     | <b>65 671</b>     |

| <b>NOT 17, SKULDER TILL<br/>KREDITINSTITUT</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2025-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2025-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2024-12-31</b> |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Nordea   | 2026-03-18                       | 2,38 %                          | 3 708 605                   | 3 741 025                   |
| Nordea   | 2026-10-21                       | 2,80 %                          | 4 576 096                   | 4 629 296                   |
| Nordea   | 2028-03-15                       | 2,99 %                          | 3 675 000                   | 3 721 500                   |
| Nordea   | 2027-06-16                       | 2,79 %                          | 3 656 250                   | 3 693 750                   |
| <b>Summa</b>                                   |                                  |                                 | <b>15 615 951</b>           | <b>15 776 571</b>           |
| Varav kortfristig del                          |                                  |                                 | 8 359 701                   | 0                           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 812 851 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| <b>NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader  | 0                 | 8 125             |
| Uppl kostn el   | 11 660            | 12 410            |
| Uppl kostn räntor   | 57 517            | 64 139            |
| Förutbet hyror/avgifter   | 230 154           | 221 607           |
| Övriga uppl kostn och förutb int                                | 0                 | 17 000            |
| Beräkn arvode revision  | 17 000            | 0                 |
| <b>Summa</b>  | <b>316 331</b>    | <b>323 281</b>    |

| <b>NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning              | 15 976 100        | 15 976 100        |
| Ansvarsförbindelser               | Inga              | Inga              |
| <b>Summa</b>                      | <b>15 976 100</b> | <b>15 976 100</b> |

## **NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 4%.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

Alunda, 2026-04-07

Ort och datum

Björn Åsbrink

Björn Åsbrink  
Ordförande

Anna Christina Van Der Merwe

Anna Christina Van Der Merwe  
Styrelseledamot

Arne Brahm

Arne Brahm  
Styrelseledamot

Gerth Lindblad

Gerth Lindblad  
Styrelseledamot

Göran Hans Vilhelm Franzén

Göran Hans Vilhelm Franzén  
Styrelseledamot

Tommy Fredriksson Nilsson

Tommy Fredriksson Nilsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-09

Cornelia Gustafsson

Borevision  
Cornelia Gustafsson  
Revisor

Gudrun Birgitta Marnefeldt

Byns Gudrun Birgitta Marnefeldt  
Internrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 154 Abrahamstorp i Alunda, org.nr. 716401-2432

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 154 Abrahamstorp i Alunda 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. 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 revisionssed 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 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 154 Abrahamstorp i Alunda 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 revisorssed 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 överträdelse 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

2026-04-09



Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Byns Gudrun Birgitta Marnefeldt  
Av föreningen vald revisor