

Brf Hjorthagshus

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Brf Hjorthagshus

Org.nr: 702000-8954

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus, 702000-8954, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Liina Veidemann	Vald t.o.m. föreningsstämman
Ledamot	William Jonsson	2026
Ledamot	Timmy Karlsson	2026
Ledamot	Sofie Katter	2026
Ledamot	Louise Ribrant	2026
Ledamot	Jennifer Lopez- Brea Hasselbom	Avgått 2025-06-05
Suppleant	Jonas Lindvall	2026

Revisor

Auktoriserad revisor Elias Haraldsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anders Löfberg, sammankallande och Sofia Sundström samt Håkan Lyckeberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Jordledningen 1, Jordledningen 2, Kontakten 2, Ledningsstolpen 2, Likströmmen 1, Luftledningen 1, Luftledningen 2 och Växelströmmen 1 i Stockholm kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtten löper tom 2035-04-01. Byggnaderna är uppförd 1935 och har 351 lägenheter och 14 lokaler.

Föreningen upplåter 351 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 13 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
0	350	0	1

Total bostadsarea:	14861	kvm
- varav bostadsrättsarea:	14861	kvm
Total lokalarea:	737	kvm
- varav brf-lokal	287	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-03-02.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Ownit
Städning	Sveing
Avfallshantering	Stockholm Vatten & Avfall
Elavtal avseende volym	Fortum & GodEl
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Jour	Securitas Sverige & Grannfrid
Mätning El	Propeye
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Förvaltning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värmesystem	Elektro Relä
Serviceavtal fönster	Fog & Fönster

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 747 225 kr (1 174 616 kr 2024) och planerat underhåll för 379 252 kr (83 888 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-01-01 av Sustend AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 356 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 148 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 4 184 000 kr, detta motsvarar 264 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-28. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden

Styrelsens ord

Verksamhetsåret 2025 har präglats av en fortsatt stabil ekonomi för föreningen, med fokus på långsiktig planering och utveckling. Styrelsen har under året arbetat med både pågående investeringar och framtida underhåll för att säkerställa en stabil och hållbar förvaltning av föreningens fastigheter.

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med föreningens planerade underhåll i enlighet med underhållsplanen. Balkongernas skick har följts upp genom besiktning och behovet av framtida åtgärder har analyserats. Styrelsen har även arbetat med planering av kommande trapphusreoveringar samt fattat beslut om reovering av entréportar.

Arbetet med föreningens solcellsanläggning har fortsatt enligt plan och är en central del i föreningens långsiktiga strategi för energieffektivisering och kostnadskontroll. Styrelsen har samtidigt följt upp värme- och VVC-systemen samt vidtagit åtgärder för att stärka driftsäkerheten i fastigheternas installationer. Arbetet med att utveckla och uppdatera föreningens underhållsplan med ett långsiktigt perspektiv fortgår.

Styrelsen har även fortsatt arbetet med energi- och driftsfrågor, bland annat genom uppföljning av föreningens elförbrukning. Föreningens systematiska brandskyddsarbete har också fortsatt under året.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och året redovisar ett positivt resultat. Styrelsen har under året haft ett särskilt fokus på föreningens lånestructur, räntekänslighet och långsiktiga amorteringsstrategi för att säkerställa goda ekonomiska förutsättningar för framtida underhåll och investeringar. I budgetarbetet inför 2026 beslutades en avgiftsjustering om 3 procent.

Styrelsen har även arbetat vidare med att tydliggöra ekonomiska rutiner och stärka föreningens administrativa processer, bland annat genom att ta fram en tydligare rutin för hantering av inkassoärenden.

Arbetet med föreningens lokaler har fortsatt under året. Styrelsen har haft fokus på att minska vakanser och säkerställa stabila hyresintäkter. Under året har ett treårigt hyresavtal tecknats för en av föreningens större lokaler. Föreningen följer även löpande utvecklingen av lokalbeståndet och möjligheterna att använda lokalerna på ett sätt som långsiktigt stärker föreningens ekonomi.

Styrelsen vill tacka medlemmarna för engagemang och samarbete under året. En välfungerande bostadsrättsförening bygger ytterst på att vi gemensamt värnar om våra fastigheter och vår boendemiljö. Brf Hjorthagshus går in i 2026 med stabila ekonomiska förutsättningar och ett fortsatt fokus på långsiktig, ansvarsfull och hållbar förvaltning av föreningen och våra fastigheter.

Styrelsen
Brf Hjorthagshus



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 53 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 41 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 21 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 24 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 446 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 453 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	19 293	17 639	16 870	14 038
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 530	2 506	2 033	2 091
Förändring av underhållsfond	2 480	6	474	-725
Resultat efter fondförändringar	1 050	2 500	1 559	2 816
Sparande kr/kvm	326	232	237	226
Soliditet, %	53	48	46	49
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 185	1 079	1 029	854
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	93	92	92
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 116	1 015	957	854
Lokalhyra kr/kvm	1 335	1 354	1 631	1 625
Driftkostnad kr/kvm	754	690	621	546
Energikostnad kr/kvm	383	359	331	276
Ränta kr/kvm	26	47	25	5
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	148	40	39	38
Skuldsättning kr/kvm	1 020	1 022	1 023	770
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	1 069	1 069	1 069	805
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1
Snittränta, (%)	2.53	4.58	2.43	0.61

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 466 747	10 590 346	511 128	2 505 935
Disposition enligt föreningsstämma			2 505 935	-2 505 935
Avsättning till underhållsfond 2024		2 564 000	-2 564 000	
Anspråktagande av underhållsfond 2024		-83 888	83 888	
Årets resultat				3 530 133
Vid årets slut	5 466 747	13 070 458	536 951	3 530 133

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	536 951
Årets resultat före fondförändring	3 530 133
Summa över/underskott	4 067 084

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Anspråktagande av fond för yttre underhåll	379 252
Reservering fond för yttre underhåll	-2 356 000
Balanseras i ny räkning	2 090 336

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

17 591 903

16 038 984

Övriga rörelseintäkter

3

1 700 811

1 599 806

Summa rörelseintäkter

19 292 714

17 638 790

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-776 728

-1 174 616

Planerat underhåll

5

-379 252

-83 888

Driftskostnader

6

-11 966 588

-10 918 279

Övriga kostnader

7

-677 014

-601 691

Personalkostnader

8

-380 923

-317 810

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-1 233 252

-1 398 196

Summa rörelsekostnader

-15 413 757

-14 494 480

RÖRELSERESULTAT

3 878 957

3 144 310

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

60 810

102 511

Räntekostnader

-409 634

-740 886

Summa finansiella poster

-348 824

-638 375

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

3 530 133

2 505 935

RESULTAT FÖRE SKATT

3 530 133

2 505 935

ÅRETS RESULTAT

3 530 133

2 505 935



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	20 237 851	20 711 041
Pågående nyanläggningar	12	7 994 611	6 582 663
Inventarier, maskiner och installationer	13	1 976 043	1 597 142
Summa materiella anläggningstillgångar		30 208 505	28 890 846
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	5 900	5 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 900	5 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 214 405	28 896 746
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		300 422	6 841
Övriga fordringar		642 888	407 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 860 807	1 578 692
Summa kortfristiga fordringar		2 804 117	1 993 271
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	9 433 193	9 041 339
Summa kassa och bank		9 433 193	9 041 339
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 237 310	11 034 610
SUMMA TILLGÅNGAR		42 451 715	39 931 356



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 466 747	5 466 747
Underhållsfond		13 070 458	10 590 346
Summa bundet eget kapital		18 537 205	16 057 093
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		536 951	511 128
Årets resultat		3 530 133	2 505 935
Summa fritt eget kapital		4 067 084	3 017 063
SUMMA EGET KAPITAL		22 604 289	19 074 156
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	17, 18	16 187 000	16 187 000
Leverantörsskulder		920 158	2 148 044
Skatteskulder		90 427	47 172
Övriga skulder		12 169	13 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 637 672	2 461 356
Summa kortfristiga skulder		19 847 426	20 857 200
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		19 847 426	20 857 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 451 715	39 931 356



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 878 956	3 144 310
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 233 252	1 398 196
Summa	5 112 208	4 542 506
Erhållen ränta	60 811	102 511
Erlagd ränta	-409 634	-740 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 763 385	3 904 131
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-809 785	-564 259
Förändring av rörelseskulder	-1 010 835	1 498 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 942 765	4 838 752
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 550 911	-2 643 832
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 550 911	-2 643 832
Årets kassaflöde	391 854	2 194 920
Likvida medel vid årets början	9 041 339	6 846 419
Likvida medel vid årets slut	9 433 193	9 041 339



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
El	60
VA & Sanitet	50
Fönster	30
Tak	30
Inventarier, maskiner och installationer	5-15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	16 577 548	15 065 998
Årsavgifter lokaler	320 148	291 036
Övriga objekt	160 373	156 000
Hysesintäkter lokaler	534 128	526 028
Debiterade elkostnader	-294	-78
Totalt årsavgifter och hyror	17 591 903	16 038 984



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	148 169	120 600
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	0	300
El	1 046 007	1 039 879
Försäkringsersättningar	0	321 169
Överlåtelseavgifter	62 729	51 941
Övriga intäkter	443 906	65 917
Totalt övriga rörelseintäkter	1 700 811	1 599 806

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 28 632 kr i form av pantsättningsavgifter och 411 705 kr i form av vidarefakturering av kostnader.

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Övriga driftkostnader	29 504	0
Huskropp	10 413	11 042
Armaturer, gemensamma utrymmen	11 126	24 610
Övriga installationer	11 802	19 002
Reparation markytor	2 806	0
Skadedjur	43 288	0
Vattenskador	280 997	792 223
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	52 160	57 108
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	103 034	41 245
Övrigt, gemensamma utrymmen	37 988	22 057
VA & sanitet, installationer	55 888	143 900
Värme, installationer	36 961	17 172
Ventilation, installationer	0	1 825
El, installationer	27 793	19 558
Tele/TV/porttelefon, installationer	72 969	24 874
Totalt reparationer	776 728	1 174 616

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	16 513
Övrigt, gemensamma utrymmen	17 494	0
Ventilation, installationer	246 533	67 375
VA & sanitet, installationer	115 225	0
Totalt planerat underhåll	379 252	83 888



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	1 076 750	1 036 012
Uppvärmning	4 039 827	3 825 982
Vatten och avlopp	954 361	817 024
Avfallshantering	476 702	387 334
Teknisk förvaltning	998 367	1 188 106
Serviceavtal	357 247	332 562
Besiktningkostnader	63 325	277 023
Systematiskt brandskyddsarbete	50 580	95 478
Snöröjning	57 944	39 670
Bevakningskostnader	13 292	12 420
Övriga utgifter för köpta tjänster	58 769	59 935
Bredband	299 344	334 644
Kabel-TV	143 388	142 664
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 670	5 670
Försäkringar	285 669	270 802
Tomträttsavgälder	2 281 625	1 366 400
Förbrukningsmaterial	24 605	28 422
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	779 124	698 130
Totalt driftskostnader	11 966 588	10 918 279

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 200	12 200
Förvaltningskostnader	510 874	427 984
Revision	43 750	43 750
Tele och post	49 398	45 252
Jurist- och advokatkostnader	13 191	36 577
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 085	4 438
Kontorsmateriel och trycksaker	0	14 988
Bankkostnader	5 985	5 738
IT-tjänster	1 695	1 665
Övriga externa tjänster	32 236	7 500
Övriga externa kostnader	1 600	1 600
Totalt övriga kostnader	677 014	601 691

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	289 853	235 595
Sociala kostnader	91 070	74 329
Löner till anställda	0	3 000
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	0	4 886
Totalt personalkostnader	380 923	317 810

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	942 604	925 002
Inventarier, maskiner och installationer	290 648	473 194
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	1 233 252	1 398 196



Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	18 422 000	18 422 000
I eget förvar	8 892 000	8 892 000
Summa:	27 314 000	27 314 000

Not 11. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	60 470 842	60 470 842
Markanläggningar	107 554	107 554
Årets anskaffning byggnader	469 414	0
Utgående anskaffningsvärden	61 047 810	60 578 396
Ingående avskrivningar		
Byggnader	-39 759 801	-38 834 799
Markanläggningar	-107 554	-107 554
Årets avskrivning på byggnader	-942 604	-925 002
Utgående avskrivningar	-40 809 959	-39 867 355
Utgående redovisat värde	20 237 851	20 711 041
<i>Varav</i>		
Byggnader	20 237 851	20 711 041
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	244 000 000	199 000 000
Taxeringsvärde mark	417 400 000	502 600 000
	661 400 000	701 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	644 000 000	689 000 000
Lokaler	17 400 000	12 600 000
	661 400 000	701 600 000

Not 12. Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	6 582 663	4 000 000
Inköp	2 364 286	2 645 168
Aktivering	-952 338	-62 505
Utgående anskaffningsvärden	7 994 611	6 582 663
Utgående redovisat värde	7 994 611	6 582 663

Not 13. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	4 546 222	4 485 053
Årets anskaffningar	669 549	61 169
Utgående anskaffningsvärden	5 215 771	4 546 222
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	-2 949 080	-2 475 886
Årets avskrivningar	-290 648	-473 194
Utgående avskrivningar	-3 239 728	-2 949 080
Utgående redovisat värde	1 976 043	1 597 142

	2025-12-31	2024-12-31
Not 14. Andelar i koncernföretag		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	5 900	5 900
Utgående anskaffningsvärden	5 900	5 900
Utgående redovisat värde	5 900	5 900
Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	431 531	456 552
Förutbetalda kostnader	1 429 276	1 122 140
Summa	1 860 807	1 578 692
Not 16. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	9 433 193	9 041 339
Summa	9 433 193	9 041 339
Not 17. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 187 000	16 187 000
Summa	16 187 000	16 187 000

Not 18. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	Löst		0	2 950 000
Stadshypotek	Löst		0	1 050 000
Swedbank*	2026-03-28	2,275 %	3 687 000	3 687 000
Swedbank*	2026-02-28	2,392 %	4 500 000	4 500 000
Swedbank*	2026-03-28	2,275 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank*	2026-03-28	2,275 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank*	2026-03-28	2,321 %	4 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			16 187 000	16 187 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

	2025-12-31	2024-12-31
Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	193 188	150 607
Upplupna räntekostnader	12 099	48 977
Förutbetalda intäkter	1 620 868	1 504 772
Upplupna driftskostnader	811 517	757 000
Summa	2 637 672	2 461 356

Not 20. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften har höjts med 3 % per 1 januari 2026.



Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-18

Liina Veidemann
Ordförande

William Jonsson
Ledamot

Timmy Karlsson
Ledamot

Sofie Katter
Ledamot

Louise Ribrant
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 mars 2026



Årsredovisning 2025 (2).pdf

(139234 byte)
SHA-512: e792a0e0b0aead77ea8d23c19af48542602ec
0d577f3fb2d32bfb3ae2c2929dafec0f83781c53945941
14ea87831c47147be4e495b03cf5a39fcd1cbbc029d8e

Underskrifter

2026-03-22 06:25:04 (CET)



Liina Leonore Veidemann

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-19 15:35:40 (CET)



Louise Margareta Helena Ribrant

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-19 17:58:37 (CET)



Sofie-Marie Katter

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-19 15:32:13 (CET)



Timmy Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-20 10:27:43 (CET)



William Jonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-23 08:35:23 (CET)



Elias Lars Magnus Haraldsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Hjorthagshus

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

a494134b4456bfa85a9ddf314d01a7f147547efe7b2adfb1c40136dab98bb25db42586e730164eb7376bb6c594b39db30b7925dce3066d7f09191893ff685



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjorthagshus

Org.nr 702000-8954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm enligt digital signatur

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 08:31

SENT BY OWNER:

Elias Haraldsson • 23.03.2026 08:30

DOCUMENT ID:

S10-nvA9-x

ENVELOPE ID:

Syg6Z2DRq-g-S10-nvA9-x

DOCUMENT NAME:

19120 Brf Hjorthagshus 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

13ee80ac2482a4342ad52b3e9afaec3ad66b2c2f84a6e7
d2f3f29b96832aac1f0649b3475cde5ec4c104632b7afc0
8138045f90a4d9a212e1631777b4a3d5367

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elias Lars Magnus Haraldsson	Signed	23.03.2026 08:31	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.03.2026 08:30	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

