

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hjorten 19

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-13 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
Hjorten 19	1988	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret)

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Byggnaderna på fastigheten uppfördes i etapper under slutet av 1800-talet. Gathuset med uppgång A och B och södra gårdshusdelen, uppgång D, byggdes 1880–1881. Gårdshuset utökades med den östra och norra delen, uppgång C, 1897–1898.

Idag består fastigheten av 31 lägenheter, som samtliga är upplåtna med bostadsrätt och har en total yta på 2243 kvm. Lägenhetsfördelningen är följande: 1 rok (1 lgh), 2 rok (20 lgh), 3 rok (5 lgh), 4 rok (2 lgh), 5 rok (3 lgh). Förutom bostadsrätterna finns tre lokaler som ska byggas om till lägenheter.

Värdeåret är 1978.

Styrelsens sammansättning

Per Lagerud	Ordförande
Ann Medioni	Styrelseledamot
Dan Ingvarson	Styrelseledamot
Daniel Fritzdorf	Styrelseledamot
Elisabeth Bergner	Styrelseledamot
Viktoria Gileva	Styrelseledamot
Helena Windahl	Suppleant
Mattias Elfström	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carl Wessberg Revisor
Daniel Lundin Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1975-1980** ● genomfördes en hel del moderniseringsarbeten, bl.a. byggdes duschtrymmen vid stambyte i lägenheterna i gårdshuset och gathusets uppgång B. Dessutom iordningställdes tvättstuga och soprum, och gathusets gatufasad renoverades.
- 1989-1993** ● lades nytt plåttak, källarna totalrenoverades, stammarna i lägenheterna i gathusets uppgång A byttes, portiken renoverades med bl.a. nya dörrar och nytt golv, och innergården iordningställdes med nya planteringar.
- 1994-1997** ● installerades hiss i gathusets uppgång B, och vindarna i såväl gathuset som gårdshuset såldes och inreddes av föreningen på respektive medlems bekostnad. Värmekabel installerades i takfot på alla tak och i samtliga stuprör. Brandmuren på gårdshusets östra sida tilläggsisolerades och putsades. Föreningen tog upp fem mindre fönster i brandmuren mot öster i uppgång D, allt på respektive medlems bekostnad. Alla fasader mot gården putsades.
- 2002-2004** ● slutfördes målning av trapphusen och upprustning av lokaler. I samtliga lägenheter, lokaler och källare installerades brandvarnare. Snörasskydd sattes upp på gathusets tak. Gathusets grund mot gården tätades. Ventilationen i vissa lägenheter i gårdshusets södra del förbättrades. Föreningen lät även mäta upp ytorna för samtliga lägenheter och lokaler.
- 2005-2009** ● avslutades ombyggnadsarbetet i gårdshusets södra del, vilket gav föreningen en ny tvättstuga samt en ny bostadsrättslägenhet som såldes. Entréportarna renoverades och trapphusen bättringsmålades. Inspektion av befintliga kakelugnar och den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) genomfördes i samtliga lägenheter och bristerna som påtalats åtgärdades. Radonmätning och obligatorisk energibesiktning utfördes. Yttertaken tvättades och målades.
- 2010-2012** ● byttes samtliga 2-luftsfönster från mitten av 1960-talet till ursprunglig modell med 4-luftsfönster med mötesbågar och ljud- och energiisolerande glas. Vindslägenheternas kup- och altanfönster målades om på utsidan och en ny ytterruta med ljud- och energiisolerande glas monterades. Trapphusfönstren renoverades och målades på utsidan. Nya brandvarnare installerades i samtliga lägenheter, lokaler och källare. Entréportarna förseddes med nya kod- och nyckellås och källardörrarna med nya lås. Bristfälliga delar av avloppsstammarna i källarna byttes ut.

- 2013-2014** ● byggde föreningen på respektive medlems bekostnad 5 nya balkonger i gathusets uppgång B och 3 balkonger i norra gårdshuset uppgång C. Dessutom byttes balkongdörrarna till de fyra redan befintliga balkongerna i gathusets uppgång A till nya med ljud- och energiisolerande glas. Efter överenskommelse med hyresgästen till en av lokalerna återtog föreningen en del av ytan och byggde en bostadslägenhet om 36 kvm. Bostadsrätten såldes med sådan vinst att lånen kunde amorteras med två miljoner kronor. Återstående del av hyreslokalen byggdes om med ny ventilation, nya elinstallationer och ett mindre personalutrymme med toalett. Vidare kompletterades säkerhetsanordningarna på taket och del av södra gårdshusets källare byggdes om efter vatteninträngning. Tiduret för belysning av trapphusen och gården reparerades. Karmar och bågar i kupfönstren och balkongdörrarna i vindsetagen renoverades.
- 2015-2016** ● gjordes radonmätning och en OVK. På gården installerades en pollare med lampa och eluttag och fyra spottar för belysning av träden. En del av norra gårdshusets fasad reparerades. Ny ledbelysning installerades i gathusets källare och i tvättstugan. Två fönster i norra gårdshusets norra brandmur togs upp, allt på respektive medlems bekostnad.
- 2017-2020** ● installerades automatiska dörröppnare på portikens båda entrédörrar. Ledbelysning installerades i gårdshusets källare och gårdens möbler renoverades. Dessutom utfördes brandskyddskontroll av rökkanaler, obligatorisk energibesiktning och sotning av eldstäder. Rörstammarna spolades och gårdsbrunnarna rensades. Trapphusfönstren renoverades och tätades, nya säkerhetsvagnar monterades på taken och en omfattande renovering av stenläggningen på gården genomfördes.
- 2021-2022** ● reparerades en del av gathusets fasad mot gården. I gathusets källare tätades muren mot gatan efter vatteninträngning. Ny elvärme installerades i takfot på både gat- och gårdshusen och i alla stuprör. Dessutom byttes ett par stuprör mot gården. En ny uppmätning av lägenheternas och lokalernas ytor genomfördes liksom en ny OVK. En särskild sophantering av komposterbart matavfall infördes. Dessutom meddelade Stockholm stad ett bygglov för grannfastigheten på Brahegatan. Om byggnationen genomförs skulle det innebära att de fem ovan nämnda fönstren i brandmuren mot öster i uppgång D behöver sättas igen.
- 2023** ● installerades nya brandvarnare i fastigheten. I gathusets källare tätades muren mot gården och ventilationen förbättrades. De allmänna utrymmena fick nya element och förbättringar gjordes i fastighetens elsystem.
- 2024** ● utfördes sotning och brandskyddskontroll, och ett system för porttelefoni installerades.
- 2025** ● påbörjades byggnation av ett nytt miljörum. Föreningen återtog de tre hyreslokalerna och fick bygglov för att återställa ytorna till bostäder. Inriktningen är att ytorna ska upplåtas med bostadsrätt under 2026. En säkerhetsanordning monterades på gathusets tak. Grannfastigheten på Brahegatan fick förnyat bygglov (se ovan under 2021-2022).

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	Fastighetsägarna

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen värnar om fastighetens kulturhistoriska värden och har den höga ambitionen att fastigheten inte ska vara behäftad med några brister. Självklart har föreningen vid samtliga tillfällen som det har krävts haft de tillstånd etc. från myndigheter som erfordrats, t.ex. bygglov.

Varje lägenhet har eluppvärmning och egna varmvattenberedare. Kostnaden för sådan elförbrukning ingår inte i årsavgiften/hyran. Det finns inga planer på att ändra energiform, t.ex. så att fastigheten byggs om och ansluts till fjärrvärmenätet.

I årsavgiften ingår basutbud för TV och bredband (250/50) enligt föreningens avtal med Tele2. De flesta lägenheter har kakelugnar men flera av dem är plomberade och kan inte öppnas. Föreningen har utrustat samtliga lägenheter med brandvarnare, brandfilt och brandsläckare. Utrustningen ägs av föreningen och inte av bostadsrättshavarna eller hyresgästerna. I fastigheten finns tvättstuga och ett mindre samlingsrum. Båda kan bokas av medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Föreningen godkänner medlemskap enbart till fysisk person som har behov av bostad i fastigheten, dvs. endast till den som själv avser att bosätta sig där. Föreningens policy för upplåtelse i andra hand är att inte bevilja sådan i andra fall än när detta följer av hyresnämndens praxis. Upplåtelse i andra hand till juridisk person godkänns inte. Föreningen tar enligt stadgarna ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för upplåtelse i andrahand. Överlåtelseavgiften erläggs av säljaren av bostadsrätten.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 501 535	1 584 559	1 505 754	1 239 016
Resultat efter fin. poster	-271 820	-336 990	-220 285	-89 082
Soliditet (%)	64	68	69	68
Yttre fond	51 614	82 590	205 071	151 071
Taxeringsvärde	121 597 000	127 709 000	127 709 000	127 709 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	570	570	537	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,7	80,3	78,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 121	2 761	2 779	2 949
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 956	2 744	2 762	2 780
Sparande / kvm totalyta, kr	83	83	76	61
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	74	89	62
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	48	45	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	95	122	134	87
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,51	2,70	2,26	-
Räntekänslighet (%)	5,48	4,85	5,17	-

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	9 482 132	-	-	9 482 132
Upplåtelseavgifter	5 909 154	-	-	5 909 154
Fond, yttre underhåll	82 590	-84 976	54 000	51 614
Balanserat resultat	-1 146 990	-252 014	-54 000	-1 453 005
Årets resultat	-336 990	336 990	-271 820	-271 820
Eget kapital	13 989 895	0	-271 820	13 718 075

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 399 004
Årets resultat	-271 820
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-54 000
Totalt	-1 724 825

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 724 825

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 501 536	1 584 559
Övriga rörelseintäkter	3	8 164	7 977
Summa rörelseintäkter		1 509 700	1 592 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 056 022	-1 237 820
Övriga externa kostnader	9	-189 986	-176 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-438 366	-352 068
Summa rörelsekostnader		-1 684 374	-1 766 715
RÖRELSERESULTAT		-174 674	-174 179
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 281	5 614
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-99 428	-168 425
Summa finansiella poster		-97 147	-162 811
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-271 820	-336 990
ÅRETS RESULTAT		-271 820	-336 990

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	19 525 772	19 957 676
Maskiner och inventarier	12	0	6 462
Pågående projekt	13	1 105 326	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 631 098	19 964 137
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 631 098	19 964 137
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 014	21 192
Övriga fordringar	14	604 659	509 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	108 133	30 753
Summa kortfristiga fordringar		726 806	561 434
Kassa och bank			
Kassa och bank		49 913	96 113
Summa kassa och bank		49 913	96 113
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		776 719	657 547
SUMMA TILLGÅNGAR		21 407 816	20 621 684

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 391 286	15 391 286
Fond för yttre underhåll		51 614	82 590
Summa bundet eget kapital		15 442 900	15 473 876
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 453 005	-1 146 990
Årets resultat		-271 820	-336 990
Summa ansamlad förlust		-1 724 825	-1 483 981
SUMMA EGET KAPITAL		13 718 075	13 989 895
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	4 000 000
Summa långfristiga skulder		0	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 006 096	2 197 644
Leverantörsskulder		406 625	73 290
Skatteskulder		2 262	6 980
Övriga kortfristiga skulder		43 094	89 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	231 664	264 580
Summa kortfristiga skulder		7 689 741	2 631 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 407 816	20 621 684

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-174 674	-174 179
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	438 366	352 068
	263 692	177 889
Erhållen ränta	2 281	5 614
Erlagd ränta	-113 506	-158 655
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	152 467	24 848
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-77 193	-47 389
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	263 579	134 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten	338 853	111 472
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 105 326	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 105 326	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	850 000	0
Amortering av lån	-41 548	-41 548
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	808 452	-41 548
ÅRETS KASSAFLÖDE	41 979	69 924
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	605 396	535 472
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	647 375	605 396

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hjorten 19 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 och vatten.

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:

Stomme och grund	1,07 %
Yttertak	2,86 %
Fasader	4,29 %
Balkonger	3,43 %
Fönster	3,43 %
Stamledningar VA	3,43 %
Stamledningar Värme	3,43 %
EI	3,43 %
Hissar	3,43 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 278 564	1 278 564
Hysesintäkter lokaler	188 302	295 436
Dröjsmålsränta	52	0
Pantsättningsavgift	7 629	2 865
Överlåtelseavgift	8 820	5 732
Administrativ avgift	588	49
Andrahandsuthyrning	9 650	1 912
Vidarefakturerade kostnader	7 930	0
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	1 501 536	1 584 559

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	8 164	7 977
Summa	8 164	7 977

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	40 500	38 648
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 425	5 518
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	73 211	38 344
Städning enligt avtal	60 000	75 000
Sotning	0	6 151
Besiktningar	37 075	15 750
Hissbesiktning	4 808	2 326
Brandskydd	11 710	37 380
Myndighetstillsyn	21 470	2 115
Gårdkostnader	29 337	15 223
Snöröjning/sandning	0	9 750
Serviceavtal	3 740	3 740
Förbrukningsmaterial	1 600	633
Summa	288 876	250 578

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	12 600	14 750
Tvättstuga	12 109	4 433
Källarutrymmen	0	20 125
Sophantering/återvinning	1 560	698
Dörrar och lås/porttele	22 274	1 900
Övriga gemensamma utrymmen	0	37 211
VVS	0	3 069
Ventilation	39 335	0
Elinstallationer	9 513	2 200
Hissar	0	6 406
Tak	0	18 498
Fönster	0	42 088
Summa	97 391	151 377

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	84 976
Summa	0	84 976

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Ei	119 813	167 374
Vatten	104 637	107 325
Sophämtning/renhållning	214 234	205 197
Grovsopor	6 681	4 483
Summa	445 365	484 379

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 059	94 942
Kabel-TV	28 839	38 990
Bredband	71 029	35 008
Fastighetsskatt	99 414	97 620
Korr. fastighetsskatt	49	-49
Summa	224 390	266 511

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 616	3 136
Juridiska åtgärder	26 326	0
Inkassokostnader	1 540	0
Styrelseomkostnader	0	100
Föreningskostnader	35 732	26 904
Förvaltningsarvode enl avtal	66 665	63 433
Överlåtelsekostnad	12 348	10 604
Pantsättningskostnad	10 584	2 580
Administration	12 867	3 317
Konsultkostnader	5 619	60 950
Tidningar och facklitteratur	696	123
Bostadsrätterna Sverige	5 220	0
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	189 986	176 827

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	99 428	167 893
Dröjsmålsränta	0	532
Summa	99 428	168 425

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 260 156	23 260 156
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 260 156	23 260 156
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 302 480	-2 958 176
Årets avskrivning	-431 904	-344 304
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 734 384	-3 302 480
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 525 772	19 957 676
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 277 000	37 349 000
Taxeringsvärde mark	79 320 000	90 360 000
Summa	121 597 000	127 709 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	130 443	130 443
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	130 443	130 443
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-123 982	-116 218
Årets avskrivning	-6 462	-7 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-130 443	-123 982
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	6 462

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 105 326	0
Summa pågående arbeten	1 105 326	0

Ombyggnad av lokal till miljörum

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 197	206
Transaktionskonto	159 357	165 399
Borgo räntekonto	438 105	343 884
Summa	604 659	509 489

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 640	5 786
Förutbet försäkr premier	75 178	0
Förutbet kabel-TV	7 337	7 197
Förutbet bredband	17 978	17 770
Summa	108 133	30 753

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	1,15 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2026-03-10	2,99 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,68 %	1 656 096	1 697 644
Stadshypotek AB	2026-01-19	2,99 %	150 000	
Handelsbanken	2026-01-23	2,85 %	700 000	
Summa			7 006 096	6 197 644
Varav kortfristig del			7 006 096	2 197 644

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 798 156 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.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	14 523	9 652
Uppl kostnad Städning entrepr	0	15 000
Uppl kostn el	15 118	16 293
Uppl kostn räntor	12 850	26 928
Uppl kostn vatten	17 484	15 792
Uppl kostnad Sophämtning	32 743	28 354
Förutbet hyror/avgifter	138 946	152 561
Summa	231 664	264 580

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 475 000	10 475 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-03.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Ann Medioni
Styrelseledamot

Dan Ingvarson
Styrelseledamot

Daniel Fritzdorf
Styrelseledamot

Elisabeth Bergner
Styrelseledamot

Per Lagerud
Ordförande

Viktoria Gileva
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carl Wessberg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 20:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 23:44

DOCUMENT ID:

Hy4SQ5U0Zx

ENVELOPE ID:

BJNIHXqU0-I-Hy4SQ5U0Zx

DOCUMENT NAME:

Brf Hjorten 19, 716418-0072 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

4f8d45d35d6ec5529aece9d5079bc50c9870430191676
9ae34d2de93d93f3b656866eaafd12a5f51f0f228772c83
e1bc56c3709534edd0ef99ffa3b1ecfaae1a

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Daniel Fritzdorf daniel.fritzdorf@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 05:17 05.05.2026 05:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.205.101
2. ANN KERSTI MEDIONI annmedioni@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 05:41 05.05.2026 05:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.227.175
3. PER INGEMAR LAGERUD per.lagerud@telia.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 06:21 05.05.2026 05:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.205.218
4. ELISABETH BERGNER bergner@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:34 05.05.2026 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.205.113
5. Nils Dan Hansson Ingvarson d.ingvarson@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 13:30 05.05.2026 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.177
6. VIKTORIA GILEVA viktorija@gileva.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 19:10 05.05.2026 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.205.0
7. Carl Jacob Wessberg carl.j.wessberg@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:29 05.05.2026 20:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.205.103

* 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



PADES
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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjorten 19, 716418-0072.

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för 2025.

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltning för år 2025. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen baserad på de regler som följer av min revision. Min revision är grundad på god revisionsred. Därmed är det centrala att årsredovisningen inte skall innehålla några väsentliga felaktigheter. Jag har genomfört stickprov på räkenskapshandlingar för att säkerställa att brister i redovisningen inte förekommer vilket jag gjort.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkning och balansräkningen, att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, datum enligt digital signatur,

Carl Wessberg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 20:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 23:44

DOCUMENT ID:

rJxNSmqURZe

ENVELOPE ID:

rJNSQcUAWx-rJxNSmqURZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

1 page

SHA-512:

9cb45267001e07f16750563847fc976bc49ebc2d64b50d
cd03415ce5108ef48f95daac8c23ce5974ecbb8f99f858b
634391d47c7e7bec2bfc257d6c5dcb3716c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Jacob Wessberg	Signed	05.05.2026 20:29	eID	Swedish BankID
carl.j.wessberg@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 20:29	Low	IP: 83.251.205.103
m				

* 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



PAdES
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