



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hjorten 13

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. 17 |

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 1998-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-30 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 13 | 1999 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1880 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2000.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 150 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 146 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------------------|------------|
| Martin Zheng | Ordförande |
| Julia Sølver | Ledamot |
| Vendela Gabrielsson Dukstenieks | Ledamot |
| Anna Sjöberg | Suppleant |

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Daniel Bohlin Auktoriserad revisor Crowe Osborne AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2000-2001** ● Rörstambyte
Nya balkonger
Omläggning av tak
Omputsning av fasad
Elstambyte
- 2015** ● Spolning av stammar
Lagning av gårdsmur
- 2015-2016** ● Byte av tak samt målning av gårdsbod
- 2019** ● Fönsterrenovering
- 2020** ● Trapphus
- 2022** ● Reparation av mindre skada fasadskada
Renovera Hiss
- 2023** ● Reparation av trasiga förrådsdörrar
Ny tvättmaskin samt torktumlare
Byte av låscylindrar
Hissbesiktning
Reparation av spricka i muren
- 2024** ● Borttagning trasig damm innergård
Nytt torkskåp
Stamspolning
Reparation av fasadskada
Fönsterrenovering vindslägenhet
Upstart renovering av fasad mot innergård
- 2025** ● Åtgärdat/förstärkt hissbrygga efter inspektion
Installerat dörrnäsor till hissdörrar på alla plan
Bytt stuprör mot innergård
Takterrassen mot innergård har byggts om efter en fuktskada samt fasad
Dragit om vattenledning till innergård genom källaren
Renoverat fasad till takbalkong mot innergård
Reparerat vattenledningar för värmecentralen i värmerummet

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av fjärrvärmecentral
Slipning lackning entréparti och trädörr

Avtal med leverantörer

| | |
|--|---------------------------------------|
| Abonnemang till hisstelefon | Telia AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Elhandlare | Eskilstuna Energi & Miljö AB |
| Extern revision | Crowe AB |
| Fastighetsförvaltning på avrop | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Fastighetskötsel | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Innegårdsunderhåll | Ingdahls Städ & Fast. Service AB |
| Leverantör av bredband och TV tjänster | Tele2 |
| Matta i trapphus | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Snöröjning på avrop | Johanneshovs Plåtslageri AB |
| Städ av trapphus och toalett | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Avtalet med Fastighetsägarna Service AB avseende fastighetskötsel med tillsyn har minskats från 2 ggr/månad till 1 ggr/månad.

Avtalet för underhåll av innergården har sagts upp. Istället har gemensam gårdsstädning införts, och leverantören har gått med på att erbjuda tjänsten på avrop.

Elhandlare har bytts från Jämtkraft till Eskilstuna Energi & Miljö för att nyttja rabatten via medlemskapet hos Fastighetsägarna.

Bytt abonnemang hos Telia på hisstelefonen från kopparnät till simkort.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 300 682 | 278 046 | 300 885 | 559 153 |
| Resultat efter fin. poster | -1 979 752 | -957 078 | -599 608 | -1 120 522 |
| Soliditet (%) | 99 | 99 | 99 | 99 |
| Yttre fond | 587 541 | 589 244 | 501 585 | 870 335 |
| Taxeringsvärde | 71 000 000 | 75 000 000 | 75 000 000 | 75 000 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 228 | 228 | 228 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 86,3 | 93,3 | 86,7 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | - | - | - | - |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | - | - | - | - |
| Sparande / kvm totalyta, kr | -1 257 | -479 | -270 | -302 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 45 | 46 | 47 | 56 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 196 | 226 | 179 | 164 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 50 | 49 | 34 | 49 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 290 | 322 | 261 | 270 |
| Räntekänslighet (%) | - | - | - | - |

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

För några år sedan omvandlades föreningens sista hyresrätt till en bostadsrätt. Försäljningen tillförde flera miljoner kronor till föreningens kassa. År 2022 beslutade den dåvarande styrelsen att dela ut denna vinst till samtliga medlemmar genom att tillfälligt sänka avgifterna med 77 % av den ursprungliga avgiften.

Den nuvarande styrelsen har sedan dess gjort en genomgång av föreningens ekonomi, både bakåt i tiden och framåt genom en flerårsbudget som tagits fram i samarbete med vår ekonomiska förvaltare SBC. För att återställa ekonomin till en stabil nivå, där avgifterna täcker föreningens löpande kostnader och möjliggör ett

nödvändigt sparande, har styrelsen beslutat att påbörja processen med att höja avgiften tillbaka till en mer normal nivå. Styrelsen kommer därefter att årligen se över avgiftsnivåerna för att säkerställa att föreningen har en hälsosam och hållbar ekonomi, med så låga avgifter som möjligt för medlemmarna.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 10 728 135 | - | - | 10 728 135 |
| Upplåtelseavgifter | 18 659 319 | - | - | 18 659 319 |
| Fond, yttre underhåll | 589 244 | -226 703 | 225 000 | 587 541 |
| Balanserat resultat | -6 662 898 | -730 375 | -225 000 | -7 618 273 |
| Årets resultat | -957 078 | 957 078 | -1 979 752 | -1 979 752 |
| Eget kapital | 22 356 722 | 0 | -1 979 752 | 20 376 970 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -7 393 273 |
| Årets resultat | -1 979 752 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -225 000 |
| Totalt | -9 598 025 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 188 545 |
| Balanseras i ny räkning | -9 409 480 |

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 | 300 683 | 278 046 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 2 595 | 2 536 |
| Summa rörelseintäkter | | 303 278 | 280 582 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 785 013 | -938 952 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -183 857 | -128 633 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -350 124 | -181 044 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 318 994 | -1 248 629 |
| RÖRELSERESULTAT | | -2 015 716 | -968 047 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 36 704 | 11 830 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -740 | -862 |
| Summa finansiella poster | | 35 964 | 10 968 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 979 752 | -957 078 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 979 752 | -957 078 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 16 | 16 719 502 | 17 069 626 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 16 719 502 | 17 069 626 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 12 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 16 722 302 | 17 072 426 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 13 310 | 806 |
| Övriga fordringar | 13 | 205 308 | 337 719 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 49 355 | 15 650 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 267 973 | 354 175 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 3 685 347 | 5 149 549 |
| Summa kassa och bank | | 3 685 347 | 5 149 549 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 953 320 | 5 503 724 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 20 675 622 | 22 576 150 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 29 387 454 | 29 387 454 |
| Fond för yttre underhåll | | 587 541 | 589 244 |
| Summa bundet eget kapital | | 29 974 995 | 29 976 698 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -7 618 273 | -6 662 898 |
| Årets resultat | | -1 979 752 | -957 078 |
| Summa ansamlad förlust | | -9 598 025 | -7 619 976 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 20 376 970 | 22 356 722 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 103 139 | 48 491 |
| Skatteskulder | | 77 142 | 74 037 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 118 371 | 96 900 |
| Summa kortfristiga skulder | | 298 652 | 219 428 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 20 675 622 | 22 576 150 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -2 015 716 | -968 047 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 350 124 | 181 044 |
| Erhållen ränta | 36 704 | 11 830 |
| Erlagd ränta | -740 | -862 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -1 629 628 | -776 034 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -56 014 | 5 703 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 79 224 | 2 754 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -1 606 418 | -767 577 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 0 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -1 606 418 | -767 577 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 5 466 635 | 6 234 212 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 3 860 217 | 5 466 635 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hjorten 13 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 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:

| | |
|---------------------|--------|
| Stomme och grund | 1,26 % |
| Yttertak | 2,17 % |
| Fasader | 3,03 % |
| Balkonger | 3,03 % |
| Fönster | 3,61 % |
| Stamledningar VA | 2,92 % |
| Stamledningar Värme | 2,81 % |
| El | 2,92 % |
| Hissar | 2,81 % |

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.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 261 792 | 261 792 |
| Hyses- och avgiftsrabatt | 0 | -2 072 |
| Påminnelseavgift | 180 | 240 |
| Pantsättningsavgift | 11 466 | 0 |
| Överlåtelseavgift | 5 843 | 2 746 |
| Administrativ avgift | 588 | 637 |
| Andrahandsuthyrning | 20 813 | 14 703 |
| Öres- och kronutjämning | 1 | 0 |
| Summa | 300 683 | 278 046 |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 2 595 | 2 536 |
| Summa | 2 595 | 2 536 |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 60 306 | 57 466 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 1 644 | 11 551 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 8 053 | 16 449 |
| Städning enligt avtal | 31 234 | 27 288 |
| Städning utöver avtal | 0 | 10 758 |
| Hissbesiktning | 2 216 | 2 144 |
| Brandskydd | 0 | 6 219 |
| Gårdkostnader | 14 753 | 159 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 13 453 |
| Snöröjning/sandning | 4 419 | 939 |
| Serviceavtal | 2 484 | 990 |
| Fordon | 869 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 521 |
| Summa | 125 978 | 147 937 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|------------------|---------------|
| Reparationer | 0 | 3 309 |
| Dörrar och lås/porttele | 0 | 2 191 |
| VVS | 25 163 | 32 500 |
| Värmeanläggning/undercentral | 26 750 | 0 |
| Hissar | 0 | 14 488 |
| Vattenskada | 978 825 | 3 074 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 3 678 |
| Summa | 1 030 738 | 59 240 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Tvättstuga | 0 | 83 978 |
| Hiss | 133 107 | 0 |
| Fönster | 0 | 108 475 |
| Balkonger/altaner | 55 438 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 34 250 |
| Summa | 188 545 | 226 703 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 51 275 | 52 890 |
| Uppvärmning | 224 341 | 259 317 |
| Vatten | 56 764 | 56 699 |
| Sophämtning/renhållning | 41 424 | 39 966 |
| Summa | 373 804 | 408 872 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 18 428 | 52 899 |
| Kabel-TV | 7 868 | 5 811 |
| Fastighetsskatt | 39 652 | 37 490 |
| Summa | 65 948 | 96 200 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 1 107 | 1 845 |
| Tele- och datakommunikation | 11 627 | 9 862 |
| Inkassokostnader | 511 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 23 750 | 0 |
| Fritids och trivselkostnader | 187 | 0 |
| Föreningskostnader | 2 028 | 0 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 36 220 | 34 749 |
| Överlåtelsekostnad | 6 174 | 4 012 |
| Pantsättningskostnad | 14 112 | 0 |
| Administration | 4 321 | 2 247 |
| Konsultkostnader | 73 317 | 70 237 |
| Bostadsrätterna Sverige | 4 730 | 0 |
| Föreningsavgifter | 5 773 | 5 681 |
| Summa | 183 857 | 128 633 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Dröjsmålsränta | 17 | 0 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 723 | 862 |
| Summa | 740 | 862 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 21 456 235 | 21 456 235 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 21 456 235 | 21 456 235 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -4 386 609 | -4 205 565 |
| Årets avskrivning | -350 124 | -181 044 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -4 736 733 | -4 386 609 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 16 719 502 | 17 069 626 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>3 323 752</i> | <i>3 323 752</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 30 000 000 | 28 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 41 000 000 | 47 000 000 |
| Summa | 71 000 000 | 75 000 000 |

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 800 | 2 800 |
| Summa | 2 800 | 2 800 |

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 30 438 | 20 633 |
| Transaktionskonto | 69 949 | 72 335 |
| Borgo räntekonto | 104 921 | 244 751 |
| Summa | 205 308 | 337 719 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 10 520 | 13 683 |
| Förutbet försäkr premier | 36 851 | 0 |
| Förutbet kabel-TV | 1 984 | 1 967 |
| Summa | 49 355 | 15 650 |

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna kostnader | 149 | 0 |
| Uppl kostn el | 3 463 | 5 034 |
| Uppl kostnad Värme | 29 991 | 30 568 |
| Uppl kostn vatten | 9 484 | 8 345 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 6 904 | 5 901 |
| Förutbet hyror/avgifter | 68 380 | 47 052 |
| Summa | 118 371 | 96 900 |

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 12 000 000 | 12 000 000 |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslutat om att månadsavgiften höjs med 50% från januari 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-18.

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

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

Crowe Osborne AB
Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 10:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.03.2026 15:36

DOCUMENT ID:

SJ3x5YK9WI

ENVELOPE ID:

S10x9FK5Wg-SJ3x5YK9WI

DOCUMENT NAME:

Brf Hjorten 13, 769602-8856 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

9d97800d65f7cea9f927ae4ffca8dce9fc6eaba00ace97f5ff33563dbdf36386da1ecc278dacf109c7fbd0cf5ede577be09a02b1cac955a46afdf19c5c6c9ab

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. JULIA ELLEN THEODORA SØLVER theodora@live.se |  Signed Authenticated | 19.03.2026 18:05 19.03.2026 18:03 | eID Low | Swedish BankID IP: 95.193.134.105 |
| 2. MARTIN ZHENG martinruilong@gmail.com |  Signed Authenticated | 20.03.2026 15:58 20.03.2026 15:51 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.238.7.114 |
| 3. VENDELA GABRIELSSON DUKSTENIEKS vendelagd@gmail.com |  Signed Authenticated | 21.03.2026 09:36 20.03.2026 07:20 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.251.205.233 |
| 4. DANIEL BOHLIN daniel.bohlin@crowe.se |  Signed Authenticated | 23.03.2026 10:09 23.03.2026 10:08 | eID Low | Swedish BankID IP: 185.106.183.21 |

* 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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjorten 13, Org nr 769602-8856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjorten 13 för år 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 Hjorten 13 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Bromma

Daniel Bohlin

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 10:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.03.2026 15:36

DOCUMENT ID:

SJb2gqYF9bg

ENVELOPE ID:

r12gqttqbe-SJb2gqYF9bg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Hjorten 13.pdf

4 pages

SHA-512:

a83e313aceaefc9dd5ea4618633bfeab94be9ceb5930c6
9e9be1dbd975b90477384c8bc699aaa606d5ca00a5f5fa
a257e60447a6450e83ea40a1d27e52c5ed82

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. DANIEL BOHLIN | Signed | 23.03.2026 10:08 | eID | Swedish BankID |
| daniel.bohlin@crowe.se | Authenticated | 23.03.2026 10:07 | Low | IP: 185.106.183.21 |

* 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

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