

Årsredovisning 2025

Brf Hjortspåret

769608-2598



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hjortspåret

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-16 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Spåret:1	2009	Stockholm
Spåret:2	2009	Stockholm
Spåret 3	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av tre flerbostadshus.

Värdeåret är 1999.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 53 bostadsrätter om totalt 2 508 kvm och 3 lokaler om 104 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 700 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hanna Edwards	Ordförande
Herbert Gaugl	Styrelseledamot
Robert Lilford	Styrelseledamot
Stefan Mile Kantzy	Styrelseledamot
Glenn Hartikainen	Styrelsesuppleant
John Sjöberg	Styrelsesuppleant
Vera Belaieff	Styrelsesuppleant

Valberedning

Sara Carlsson
Lovisa Lindmark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf Revisorssuppleant Toresson Revision 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.

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av föreningens fastigheter, fastställa årsavgifter samt säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Styrelsen arbetar löpande med uppföljning av föreningens kostnader och underhållsbehov samt med att förbättra föreningens ekonomiska förutsättningar inför kommande år.

Föreningen följer en uppdaterad underhållsplan som sträcker sig till år 2074.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året fortsatte styrelsen arbetet med att stärka föreningens ekonomi mot bakgrund av ökade kostnader för bland annat värme, vatten, el och övrig fastighetsdrift.

Styrelsen beslutade under november 2025 att höja årsavgifterna med 20 % för att möta det ökade kostnadsläget samt stärka föreningens långsiktiga ekonomiska förutsättningar och framtida underhåll.

Styrelsen har även fortsatt arbetet med att se över föreningens löpande kostnader och avtal i syfte att effektivisera verksamheten och minska framtida kostnadsökningar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-11-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Under året har styrelsen sett över flera av föreningens leverantörs- och serviceavtal i syfte att säkerställa kostnadseffektiva och långsiktigt hållbara lösningar för föreningen.

Föreningen har även arbetat med att uppdatera och tydliggöra rutiner kopplade till lokaluthyrning och externa avtal.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med löpande förvaltning och underhåll av fastigheten samt arbetat aktivt med frågor rörande föreningens ekonomi och framtida planering.

Föreningen har under året haft fortsatt fokus på att upprätthålla en trygg och välskött boendemiljö för medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 334 930	2 141 604	1 999 823	1 936 924
Resultat efter fin. poster	-647 952	-1 692 905	-1 079 935	-2 601 759
Soliditet (%)	95	95	93	93
Yttre fond	773 571	1 173 590	835 412	592 507
Taxeringsvärde	134 050 000	136 476 000	136 476 000	136 476 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	873	773	693	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	81,7	79,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 216	1 216	2 061	2 294
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 111	1 136	1 893	1 893
Sparande / kvm totalyta, kr	-48	-224	-198	-735
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	28	29	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	271	321	261	266
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	20	45	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	361	369	335	335
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,60	6,05	4,34	1,94
Räntekänslighet (%)	1,39	1,57	2,98	-

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.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen kommer fortsatt att arbeta aktivt med att anpassa föreningens ekonomi för att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Då föreningen endast har en kvarvarande hyreslägenhet att sälja kommer den löpande driften framöver fullt ut behöva finansieras genom återkommande intäkter.

Föreningen avser därför att fortsätta genomföra årliga avgiftsjusteringar i takt med kostnadsutvecklingen för att säkerställa att intäkterna täcker föreningens drift och framtida underhåll. Målsättningen är att genomföra mindre, löpande höjningar för att undvika större engångshöjningar.

Styrelsen kommer även fortsätta arbetet med att se över och omförhandla avtal inom drift och förvaltning i syfte att minska föreningens löpande kostnader.

Vidare kommer föreningen fortsätta amortera på sitt lån för att successivt minska räntekostnaderna och stärka föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet. Styrelsen arbetar även med att stärka föreningens sparande för framtida underhåll för att minska behovet av framtida upplåning.

Styrelsens bedömning är att dessa åtgärder sammantaget kommer att skapa förutsättningar för att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	68 404 364	-	-	68 404 364
Upplåtelseavgifter	27 204 877	-	-	27 204 877
Fond, yttre underhåll	1 173 590	-	-809 447	364 143
Balanserat resultat	-20 303 174	-1 692 905	809 447	-21 186 631
Årets resultat	-1 692 905	1 692 905	-647 952	-647 952
Eget kapital	74 786 753	0	-647 952	74 138 801

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 186 631
Årets resultat	-647 952
Totalt	-21 834 583

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	402 150
Att från yttre fond i anspråk ta	-85 713
Balanseras i ny räkning	-22 151 020
	-21 834 583

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	2 334 930	2 141 604
Övriga rörelseintäkter	3	1 619	193 200
Summa rörelseintäkter		2 336 549	2 334 804
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 150 728	-2 913 581
Övriga externa kostnader	9	-187 317	-341 725
Personalkostnader	10	-104 519	-103 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-433 228	-448 022
Summa rörelsekostnader		-2 875 791	-3 807 080
RÖRELSERESULTAT		-539 242	-1 472 276
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 281	205
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-110 991	-220 834
Summa finansiella poster		-108 710	-220 629
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-647 952	-1 692 905
ÅRETS RESULTAT		-647 952	-1 692 905

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	76 409 762	76 842 989
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 409 762	76 842 989
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 409 762	76 842 989
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 611	219 866
Övriga fordringar	14	1 194 983	1 198 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	81 887	55 205
Summa kortfristiga fordringar		1 316 481	1 473 143
Kassa och bank			
Kassa och bank		279 947	282 307
Summa kassa och bank		279 947	282 307
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 596 428	1 755 450
SUMMA TILLGÅNGAR		78 006 189	78 598 440

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 609 241	95 609 241
Fond för yttre underhåll		364 143	1 173 590
Summa bundet eget kapital		95 973 384	96 782 831
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 186 631	-20 303 174
Årets resultat		-647 952	-1 692 905
Summa fritt eget kapital		-21 834 583	-21 996 078
SUMMA EGET KAPITAL		74 138 801	74 786 753
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		132 115	144 977
Skatteskulder		222 376	203 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	512 897	463 364
Summa kortfristiga skulder		3 867 388	3 811 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 006 189	78 598 440

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-539 242	-1 472 276
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	433 228	448 022
	-106 014	-1 024 254
Erhållen ränta	2 281	205
Erlagd ränta	-111 414	-232 642
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-215 147	-1 256 691
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-89 143	-207 669
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	328 777	157 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 487	-1 307 009
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	4 000 000
Upptagna lån	0	2 724 470
Amortering av lån	0	-4 724 470
Förändring av checkräkningskredit	0	-19 034
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 980 966
ÅRETS KASSAFLÖDE	24 487	673 958
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 450 211	776 254
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 474 699	1 450 211

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hjortspåret är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,87 - 3,33 %
---------	---------------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	2 153 524	1 907 190
Hysesintäkter, bostäder	74 520	85 726
Hysesintäkter, lokaler	12 600	61 600
Hysesintäkter, p-platser	87 600	74 800
Kabel-TV/Bredband	0	1 140
Intäktsreduktion	-3 500	0
Övriga intäkter	10 186	11 148
Summa	2 334 930	2 141 604

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	0
Erhållna bidrag	1 620	0
Övriga intäkter	0	193 200
Summa	1 619	193 200

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	69 420	291 372
Städning	122 725	114 219
Besiktning och service	84 766	42 442
Trädgårdsarbete	113 750	0
Övrigt	12 775	3 769
Snöskottning	77 409	3 625
Summa	480 844	455 427

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	51 702
Bostäder VVS	1 182	0
Tvättstuga	44 908	17 987
Trapphus/port/entr	0	35 493
Dörrar och lås/porttele	15 256	931
Övriga gemensamma utrymmen	844	0
VA	46 401	16 497
Ventilation	0	6 933
El	10 675	1 100
Fönster	12 131	0
Garage och p-platser	8 636	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	6 375
Summa	140 032	137 018

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	618 750
Trapphus/port/entré	0	38 419
VA	85 713	0
Ventilation	0	62 306
El	0	89 972
Summa	85 713	809 447

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	78 367	74 398
Uppvärmning	732 357	848 001
Vatten	163 359	143 540
Sophämtning	162 831	201 081
Summa	1 136 914	1 267 020

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	72 051	46 486
Kabel-TV	18 468	13 641
Bredband/kabeltv	94 558	81 762
Arvode Teknisk förvaltning	2 552	0
Fastighetsskatt	119 596	102 780
Summa	307 225	244 669

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	70 975	78 455
Förbrukningsmaterial	1 641	2 181
Juridiska kostnader	515	64 876
Revisionsarvoden	20 125	17 500
Ekonomisk förvaltning	94 061	115 438
Konsultkostnader	0	63 275
Summa	187 317	341 725

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	81 000	80 083
Sociala avgifter	23 519	23 669
Summa	104 519	103 752

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	107 877	216 566
Övriga räntekostnader	3 114	4 268
Summa	110 991	220 834

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 872 091	81 872 091
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 872 091	81 872 091
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 029 102	-4 581 080
Årets avskrivning	-433 228	-448 022
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 462 329	-5 029 102
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	76 409 762	76 842 989
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 267 492</i>	<i>34 267 492</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	55 076 000
Taxeringsvärde mark	70 050 000	81 400 000
Summa	134 050 000	136 476 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 846	23 846
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 846	23 846
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-23 846	-23 846
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 846	-23 846
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	231	30 168
SBC Klientmedelskonto	7 387	1 167 904
Nabo klientmedelskonto	577 826	0
Borgo räntekonto	609 538	0
Summa	1 194 983	1 198 072

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 368	6 310
Fastighetsskötsel	0	9 495
Försäkringspremier	24 407	23 243
Kabel-TV	4 659	4 617
Bredband	5 546	11 540
Förvaltning	18 907	0
Summa	81 887	55 205

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-03	3,41 %	3 000 000	3 000 000
Summa			3 000 000	3 000 000
Varav kortfristig del			3 000 000	3 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 000 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 835	208 309
El	6 995	6 711
Uppvärmning	103 728	105 678
Utgiftsräntor	8 150	8 573
Vatten	27 772	27 643
Löner	81 000	81 000
Beräknade uppl soc avgifter	25 450	25 450
Förutbetalda avgifter/hyror	222 967	0
Summa	512 897	463 364

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

30 000 000

2024-12-31

30 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-17.

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

Stockholm

Hanna Edwards
Ordförande

Herbert Gaugl
Styrelseledamot

Robert Lilford
Styrelseledamot

Stefan Mile Kantzy
Styrelseledamot

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

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.06.2026 12:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.06.2026 10:50

DOCUMENT ID:

BkKltavffg

ENVELOPE ID:

HJYgtpDMGI-BkKltavffg

DOCUMENT NAME:

Brf Hjortspåret, 769608-2598 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

0a3c1b82a144e86ec5dd9d0e529add89edaae61eb03cd2e0b09c2c0e383d5c318f8b719d809b34b3853dc847a1872d4dc4632f3fac21d4693753685c4eb93e5b

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. Hanna Frida Edwards hjortsparet@gmail.com	 Signed Authenticated	23.06.2026 10:52 23.06.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.21
2. HERBERT GAUGL herbert.privat@gmail.com	 Signed Authenticated	23.06.2026 11:05 23.06.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.225.204
3. ROBERT LILFORD robert.lilford@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.06.2026 11:14 23.06.2026 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.187
4. Stefan Mile Kantzy stefankantzy@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.06.2026 12:21 23.06.2026 12:19	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.132
5. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	23.06.2026 12:47 23.06.2026 12:46	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.213.143

* 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 Bostadsrättsföreningen Hjortspåret, org.nr 769608-2598.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hjortspåret för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av nyckeltalen i flerårsöversikten har föreningen ett negativt sparande om -48 kronor per kvadratmeter. Detta innebär att intäkterna för räkenskapsåret inte fullt finansierar fastighetens drift och löpande verksamhet samt att inget nytt sparande för framtida underhåll genereras. Som framgår i förvaltningsberättelsen under *Upplysning vid förlust* har styrelsen vidtagit åtgärder så som avgiftshöjningar, avtalsförändringar och fortsatta amorteringar för att stärka föreningens sparande.

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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Hjortspåret för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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.

Dag som framgår av min elektroniska signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.06.2026 12:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.06.2026 10:50

DOCUMENT ID:

HkFIYpwMMx

ENVELOPE ID:

HyOgYpPGMx-HkFIYpwMMx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Hjortspa?ret 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

62a4fae760781de6b73c6b6eccf17a3084ec8bcea624f3d
3ec172757f0c376523a9949e441aeccd8d3e385a2e980e
e84530a18a8323fb71887a8de08bbcb4add

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	23.06.2026 12:46	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	23.06.2026 12:46	Low	IP: 37.250.213.143

* 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