

Årsredovisning

för

Brf Hjorten

746000-2335

Räkenskapsåret

2025

ME TV
TH SS
AA

Styrelsen för Brf Hjorten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Allmänt om verksamheten

Brf Hjorten bildades 1935 och innehar fastigheten Malmö Ansvar 8 med äganderätt.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Brf Hjorten är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 951 kvm.
Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Firmateckning

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

Årsmöte och styrelse

Föreningsstämman hölls den 29 april 2025.

Under året har styrelsen har följande sammansättning:

Ordförande	Theodor Vareman
Ledamot	Alma Alfsson
Ledamot	Stefan Severin
Ledamot	My Eriksson
Ledamot	Teo Houmann
Suppleant	Raoul Turesson Kathy

Revisorer
Ordinarie

André Da Silva Frazao

TH ME TV
AF AA SS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter och arvoden

Avgifterna har vid årsskiftet 2025/26 höjts med 5%

Arvode till styrelsen är beslutat till 50 000 kr som fördelas inom styrelsen samt 6 000 kr i revisionsarvode.

Styrelsemöte

Styrelsen har under året sammanträtt 4 gånger, två gånger under våren och två gånger under hösten. Under stämman valdes ny ledamot in, som har deltagit under höstens möten.

Underhåll av fastighet

Tvättstugan har målats om, liksom dörrar i trapphuset.

Rost kring ett avloppsrör som upptäcktes i samband med spolningen 2024 har tagits bort. En skada på röret har identifierats, som planeras att åtgärdas under 2026.

Seriekopplade brandvarnare har installerats på vinden.

Elysatorn har genomgått rutinmässig service.

Gården

Studsmattan har plockats ner tills vidare. Nytt gräs har planterats på gräsmattan.

Övrigt

Generellt underhåll av fastigheten har skett under året.

Planerade åtgärder under 2026

Skada på avloppsrör kommer att åtgärdas.

Installation av ny port har tagit mer tid än väntat men planeras ske under 2026.

Styrelsen kommer att föreslå till årsstämman att införa en symbolisk månadsavgift för andrahandsuthyrning.

Underhållsplan för huset ska tas fram i samarbete med Stadsbostäder. Vartefter styrelsen kommer kunna lägga upp en långsiktig ekonomisk plan för föreningen.

Anticimex rekommenderar att bygga ett skjul för soptunnorna. Beroende på hur avgiftsläget ser ut under året kan detta eventuellt genomföras redan under 2026 eller följande år.

Medlemsinformation

Under året har det inte varit några överlåtelse. Antalet medlemmar vid årets början var 33 st. Avgående medlemmar under året var 2 st och tillkommande var 1 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen.

TH SS TV
AX ME
AP

Flerårsöversikt (kkkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter	894	853	814	815
Årets resultat	-60	-211	38	-94
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Resultat efter finansiella poster	-60	-211	38	-94
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	895	853	812	813
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 966	2 996	3 027	3 049
Sparande per kvm (kr/kvm)	31	-121	128	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	265	358	229	232
Räntekänslighet (%)	3,3	3,5	3,7	3,7
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,3	95,1	94,9	94,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta: 951 kvm, Objektsyta: 951 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 535	90 936	179 184	-1 976 675	-210 944	-1 893 964
Disposition av föregående års resultat:						
Yttre fond			37 272	-210 944	210 944	0
Årets resultat				-37 272		0
Belopp vid årets utgång	23 535	90 936	216 456	-2 224 891	-59 929	-1 953 893

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 224 890
årets förlust	-59 929
	-2 284 819

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

42 456
-2 327 275
-2 284 819

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

TH TV
SS
AF ME AA

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	2	893 544	852 972
Övriga rörelseintäkter		3 591	4 872
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		897 135	857 844

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	3	-609 522	-633 994
Övriga externa kostnader	4	-86 607	-126 452
Personalkostnader	5	-73 595	-75 621
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	7, 8	-89 372	-96 298
Summa rörelsekostnader		-859 096	-932 365

Rörelseresultat

38 039 **-74 521**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5 186
Räntekostnader		-97 968	-141 609
Summa finansiella poster		-97 968	-136 423
Resultat efter finansiella poster		-59 929	-210 944

Årets resultat

-59 929 **-210 944**

TH 55 TV
AF AA ME

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	290 000	290 000
Fastighetsförbättringar	7	226 168	300 080
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	15 460
Summa materiella anläggningstillgångar		516 168	605 540

Summa anläggningstillgångar

516 168

605 540

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		15 762	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 907	43 869
Summa kortfristiga fordringar		60 669	43 923

Kassa och bank

Kassa och bank		823 821	761 247
Summa kassa och bank		823 821	761 247
Summa omsättningstillgångar		884 490	805 170

SUMMA TILLGÅNGAR

1 400 658

1 410 710

TH 35 TD
AF AA ME

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 535

23 535

Reservfond

90 936

90 936

Fond för yttre underhåll

216 456

179 184

Summa bundet eget kapital

330 927

293 655

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 224 890

-1 976 675

Årets resultat

-59 929

-210 944

Summa fritt eget kapital

-2 284 819

-2 187 619

Summa eget kapital

-1 953 892

-1 893 964

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit

9

250 000

250 000

Övriga skulder till kreditinstitut

10

2 820 250

2 849 250

Summa långfristiga skulder

3 070 250

3 099 250

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

88 691

24 835

Skatteskulder

3 141

3 714

Övriga skulder

11

57 800

56 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

134 668

120 875

Summa kortfristiga skulder

284 300

205 424

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 400 658

1 410 710

TH ME TV
AF AA SS

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-59 929

-210 944

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

89 372

96 298

Betald skatt

-531

740

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

28 912

-113 906

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-16 788

-28 921

Förändring av leverantörsskulder

63 856

23 300

Förändring av kortfristiga skulder

15 594

21 451

Kassaflöde från den löpande verksamheten

91 574

-98 076

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-29 000

-29 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-29 000

-29 000

Årets kassaflöde

62 574

-127 076

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

761 247

888 323

Likvida medel vid årets slut

823 821

761 247

TH ME TV
AF AX SS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper

Tillämpade avskrivningstider:

Fastighetsförbättringar

20 år

Inventarier, verktyg och installationer

5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

TH
AF
ME
TV
AA
SS

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	851 543	810 972
Bredbandsavgift	42 001	42 000
	893 544	852 972

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel köpta tjänster	89 470	74 516
Elavgifter	28 820	34 099
Värme	147 386	134 477
Vatten & avlopp	75 679	172 026
Renhållning	6 580	5 289
Fastighetsförsäkring	16 348	14 948
Underhåll bostäder	24 551	19 330
Underhåll gemensamma utrymmen	94 594	21 888
Underhåll installationer	324	0
Underhåll utvändigt	39 687	83 103
Fastighetsskatt	34 480	32 600
Övriga fastighetskostnader	51 603	41 718
	609 522	633 994

Fastighetsskatt belastar föreningen enligt följande: 20 st lägenheter * 1724 kr = 34 480 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvoden	39 351	40 050
Övriga förvaltningskostnader	5 506	42 650
Övriga externa tjänster	41 750	43 752
	86 607	126 452

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Revisionsarvode	6 000	6 000
Sociala kostnader	17 595	19 480
Totala arvoden, sociala kostnader och arbetsgivaravgifter	73 595	75 480

Not 6 Byggnader och mark

Då bokfört värde sedan anskaffning av byggnad och mark tillsammans endast uppgår till 290 000 kr och ingen uppdelning gjorts på byggnad och mark hanteras detta värde fortsatt som mark.

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärden byggnader	9 800 000	7 600 000
Taxeringsvärden mark	4 352 000	4 864 000
	14 152 000	12 464 000
 Bokfört värde mark	 290 000	 290 000
	290 000	290 000

TH
AF AA ME 64 TV

Not 7 Fastighetsförbättringar

Posterna balanserat underhåll utgörs av följande i fastigheten nedlagda kostnader:

	2025					Värde efter	Värde efter av-
	Ansk.värde	Ing. ack avskr	Årets avskr.	Utg ack avskr		avskrivning	skrivning fg år
Stammar, elledning (1998)	1 500 000	-1 500 000	0	-1 500 000		0	0
Byte källarfönster (2000)	318 325	-318 325	0	-318 325		0	0
Säkerhetsdörrar (2006)	30 831	-30 831	0	-30 831		0	0
Byte samtliga fönster (2007)	671 490	-637 917	-33 574	-671 490		0	33 574
Slutfaktura fönsterbyte (2007)	78 400	-70 560	-3 920	-74 480		3 920	7 840
Trädgårdsanläggning	653 667	-424 881	-32 683	-457 564		196 103	228 786
Trädgårdsanläggning	74 700	-44 820	-3 735	-48 555		26 145	29 880
	3 327 413	-3 027 334	-73 912	-3 101 245		226 168	300 080

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	111 931	111 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 931	111 931
Ingående avskrivningar	-96 471	-74 084
Årets avskrivningar	-15 460	-22 387
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 931	-96 471
Utgående redovisat värde	0	15 460

Not 9 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	250 000	250 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

TH
AF ME
AA 35
TV

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2,957	2026-03-24	2 820 250 2 820 250	2 849 250 2 849 250
Kortfristig del av långfristig skuld			2 820 250	2 878 250

Uppskattad amortering för 2026 är 29 000 kr årligen.

Föreningens banklån är av långfristig karaktär, även om lånet ska omförhandlas under 2026. Styrelsen har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken tänker göra det heller. Ändrad tolkning av redovisningsreglerna gör att banklån, där kapitalets bindningstid understiger ett år, numera måste klassificeras som kortfristiga. Tidigare har bara den del av banklånen som skulle amorteras under kommande år ansetts vara kortfristiga.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupet styrelse- & revisionsarvode	56 000 56 000	56 000 56 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	2 085	2 304
Förutbetalda hyresintäkter	68 213	61 342
Uppl sociala avgifter enl lag	17 595	17 595
Upplupna driftkostnader	46 775	39 633
	134 668	120 874

TH TV
ME
AF AA 53

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 350 000	3 350 000
	3 350 000	3 350 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-19

Malmö

Theodor Vareman
Ordförande


Malmö 19/4 - 2026

Stefan Severin

Stefan Severin
Malmö 19/4 - 2026

Alma Alfsdotter


Malmö 23/4-26

My Eriksson


19/4 - 2026

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-18, Malmö

André da Silva Frazão

André Da Silva Frazao
Revisor

Teo Houmann


Malmö 9/5 - 2026