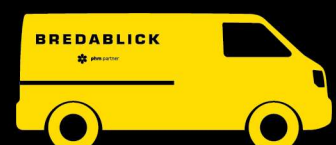


Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus

Org.nr: 702000-8954

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus, 702000-8954, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Liina Veidemann
Ledamot	Edward Heidenborg
Ledamot	Kristina Hanson
Ledamot	Anton Agerberg
Ledamot	William Jonsson
Suppleant	Tatiana Kireeva
Ledamot	Niklas De Mander

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025
Avgått under året

Revisor

Auktoriserad revisor Elias Haraldsson, Moore Allegretto AB

Valberedning

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

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Jordledningen 1, Jordledningen 2, Kontakten 2, Ledningsstolpen 2, Likströmmen 1, Luftledningen 1, Luftledningen 2 och Växelströmmen 1 i Stockholm kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtten löper tom 2025-04-01. Byggnaderna är uppförd 1935 och har 351 lägenheter och 14 lokaler.

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

Lägenhetsfördelning

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

Total bostadsarea:	14 861	kvm
- varav bostadsrättsarea:	14 861	kvm
Total lokalarea:	737	kvm
-varav brf-lokal	287	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-03-02.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

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

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

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 174 616 kr (1 470 949 kr 2023) och planerat underhåll för 83 888 kr (626 847 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

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

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 633 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 40 kr per kvm.



Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 2 564 000 kr, detta motsvarar 166 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-16. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har under verksamhetsåret, utöver den löpande förvaltningen, arbetat aktivt med att implementera omfattande energieffektiviseringsåtgärder. I linje med föreningens strävan efter hållbarhet och ekonomisk stabilitet har betydande investeringar gjorts i en solcellsanläggning (i ett första skede installerat på en av våra fastigheter) samt i installation av temperaturgivare i flera lägenheter och VVS-boosters i undercentralerna. Dessa åtgärder är strategiskt utformade för att inte bara minska föreningens löpande energikostnader, utan även för att främja en mer hållbar och miljövänlig energiförbrukning.

Genom att integrera dessa teknologier i föreningens infrastruktur förväntas en minskning av energiförbrukningen, vilket i sin tur bidrar till att stärka föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet. Dessa investeringar är ett uttryck för föreningens engagemang för ett miljömedvetet förvalterskap och en proaktiv inställning till framtida utmaningar inom energiförbrukning och hållbarhet.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 41 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 38 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 24 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 19 st).

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 6 %.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	17 639	16 870	14 038	14 038
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 506	2 033	2 091	1 850
Förändring av underhållsfond	6	474	-725	3 289
Resultat efter fondförändringar	2 500	1 559	2 816	-1 440
Sparande kr/kvm	232	237	226	241
Soliditet, %	48	46	49	45
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 079	1 029	854	854
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	92	92	92
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 015	957	854	854
Lokalhyra kr/kvm	1 354	1 631	1 625	1 533
Driftkostnad kr/kvm	690	621	546	547
Energikostnad kr/kvm	359	331	276	283
Ränta kr/kvm	47	25	5	4
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	40	39	38	229
Skuldsättning kr/kvm	1 022	1 023	770	770
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	1 069	1 069	805	805
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1
Snittränta, (%)	4.58	2.43	0.61	0.52

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

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

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



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 466 747	10 584 193	- 1 516 014	2 033 295
Disposition enligt Föreningsstämma			2 033 295	-2 033 295
Avsättning till underhållsfond 2023		633 000	-633 000	
Ianspråktagande av underhållsfond 2023		-626 847	626 847	
Årets resultat				2 505 935
Vid årets slut	5 466 747	10 590 346	511 128	2 505 935

Till Föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	511 128
Årets resultat före fondändring	2 505 935
Summa över/underskott	3 017 063

Styrelsen föreslår följande disposition till Föreningsstämman:

Avsättning till underhållsfond	- 2 564 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	83 888
Att balansera i ny räkning	536 951

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

16 038 984

15 300 969

Övriga rörelseintäkter

3

1 599 806

1 569 272

Summa Rörelseintäkter

17 638 790

16 870 241

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-1 174 616

-1 470 949

Planerat underhåll

5

-83 888

-626 847

Driftskostnader

6

-10 918 279

-9 954 394

Övriga kostnader

7

-601 691

-731 074

Personalkostnader

8

-317 810

-340 610

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-1 398 196

-1 381 067

Summa Rörelsekostnader

-14 494 480

-14 504 941

RÖRELSERESULTAT

3 144 310

2 365 300

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

102 511

60 838

Räntekostnader

-740 886

-392 843

Summa Finansiella poster

-638 375

-332 005

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

2 505 935

2 033 295

RESULTAT FÖRE SKATT

2 505 935

2 033 295

ÅRETS RESULTAT

2 505 935

2 033 295



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	20 711 041	21 636 043
Pågående nyanläggningar	10	5 250 000	4 000 000
Inventarier, maskiner och installationer	12	2 929 805	2 009 167
Summa materiella anläggningstillgångar		28 890 846	27 645 210
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	5 900	5 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 900	5 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 896 746	27 651 110
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 841	12 716
Övriga fordringar		407 738	249 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 578 692	1 145 680
Summa kortfristiga fordringar		1 993 271	1 408 323
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	9 041 339	6 846 419
Summa kassa och bank		9 041 339	6 846 419
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 034 610	8 254 742
SUMMA TILLGÅNGAR		39 931 356	35 905 852



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 466 747	5 466 747
Underhållsfond		10 590 346	10 584 193
Summa bundet eget kapital		16 057 093	16 050 940
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		511 128	-1 516 014
Årets resultat		2 505 935	2 033 295
Summa fritt eget kapital		3 017 063	517 281
SUMMA EGET KAPITAL		19 074 156	16 568 221
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	16, 17	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16, 17	16 187 000	16 187 000
Leverantörsskulder		2 148 044	878 098
Skatteskulder		47 172	32 781
Övriga skulder		13 628	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 461 356	2 239 752
Summa kortfristiga skulder		20 857 200	19 337 631
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 857 200	19 337 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 931 356	35 905 852



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 144 310	2 365 299
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 398 196	1 381 067
Summa	4 542 506	3 746 366
Erhållen ränta	102 511	60 838
Erlagd ränta	-740 886	-392 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 904 131	3 414 362
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-564 259	-442 814
Ökning av rörelseskulder	1 498 880	240 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 838 752	3 211 889
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 643 832	-4 553 752
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 643 832	-4 553 752
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	4 000 000
Årets kassaflöde	2 194 920	2 658 137
Likvida medel vid årets början	6 846 420	4 188 283
Likvida medel vid årets slut	9 041 339	6 846 420



Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	15 065 998	14 219 818
Årsavgifter lokaler	291 036	274 560
Övriga objekt	156 000	147 336
Hysesintäkter lokaler	526 028	659 255
Debiterade elkostnader	-78	0
Totalt årsavgifter och hyror	16 038 984	15 300 969



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	120 600	75 285
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	300	0
El	1 039 879	1 051 212
Försäkringsersättningar	321 169	296 694
Överlåtelseavgifter	51 941	52 363
Övriga intäkter	65 917	93 718
Totalt övriga rörelseintäkter	1 599 806	1 569 272

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 25 161 kr i form av pantsättningsavgifter och 35 938 kr i form av vidarefakturering av kostnader.

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	11 042	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	24 610	30 381
Reparation lokaler	0	43 367
Övriga installationer	19 002	6 894
Klottersanering	0	2 200
Vattenskador	792 223	1 106 056
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	57 108	49 244
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	41 245	66 803
Övrigt, gemensamma utrymmen	22 057	16 137
VA & sanitet, installationer	143 900	75 285
Värme, installationer	17 172	22 094
Ventilation, installationer	1 825	2 538
El, installationer	19 558	36 189
Tele/TV/porttelefon, installationer	24 874	13 761
Totalt reparationer	1 174 616	1 470 949

Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 513	129 384
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	45 000
Ventilation, installationer	67 375	27 500
VA & sanitet, installationer	0	424 963
Totalt planerat underhåll	83 888	626 847



Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	1 036 012	1 036 125
Uppvärmning	3 825 982	3 556 819
Vatten och avlopp	817 024	647 467
Avfallshantering	387 334	364 750
Teknisk förvaltning	1 188 106	1 127 214
Serviceavtal	332 562	321 633
Besiktningsskostnader	277 023	1 950
Systematiskt brandskyddsarbete	95 478	37 400
Snöröjning	39 670	0
Bevakningskostnader	12 420	11 608
Övriga utgifter för köpta tjänster	59 935	47 792
Bredband	334 644	334 644
Kabel-TV	142 664	135 744
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 670	5 545
Försäkringar	270 802	240 815
Tomträttsavgälder	1 366 400	1 366 400
Förbrukningsmaterial	28 422	34 749
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	698 130	683 739
Totalt driftskostnader	10 918 279	9 954 394

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 200	12 200
Förvaltningskostnader	427 984	422 960
Revision	43 750	48 438
Tele och post	45 252	28 012
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	1
Jurist- och advokatkostnader	36 577	175 935
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 438	16 867
Kontorsmateriel och trycksaker	14 988	15 444
Bankkostnader	5 738	4 220
IT-tjänster	1 665	1 598
Övriga externa tjänster	7 500	4 375
Övriga externa kostnader	1 600	1 024
Totalt övriga kostnader	601 691	731 074

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	235 595	226 781
Sociala kostnader	74 329	68 429
Löner till anställda	3 000	43 000
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	4 886	2 400
Totalt personalkostnader	317 810	340 610

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	925 002	925 004
Inventarier, maskiner och installationer	473 194	456 063
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	1 398 196	1 381 067



Not 10. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	60 470 842	60 470 842
Markanläggningar	107 554	107 554
Pågående nyanläggningar	4 000 000	657 600
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	1 250 000	3 342 400
Utgående anskaffningsvärden	65 828 396	64 578 396
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 38 834 799	- 37 909 795
Markanläggningar	- 107 554	- 107 554
Årets avskrivning på byggnader	- 925 002	- 925 004
Utgående avskrivningar	-39 867 355	-38 942 353
Utgående redovisat värde	25 961 041	25 636 043
<i>Varav</i>		
Byggnader	20 711 041	21 636 043
Pågående nyanläggningar	5 250 000	4 000 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	199 000 000	199 000 000
Taxeringsvärde mark	502 600 000	502 600 000
	701 600 000	701 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	689 000 000	689 000 000
Lokaler	12 600 000	12 600 000
	701 600 000	701 600 000
Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	18 422 000	18 422 000
Varav i eget förvar	8 892 000	8 892 000
Summa:	27 314 000	27 314 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	4 485 053	3 273 701
Årets anskaffningar	1 393 832	1 211 352
Utgående anskaffningsvärden	5 878 885	4 485 053
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 2 475 886	- 2 019 823
Årets avskrivningar	- 473 194	- 456 063
Utgående avskrivningar	- 2 949 080	- 2 475 886
Utgående redovisat värde	2 929 805	2 009 167
Not 13. Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	5 900	5 900
Utgående anskaffningsvärden	5 900	5 900
Utgående redovisat värde	5 900	5 900



Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	456 552	396 793
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Förutbetalda kostnader	1 122 140	748 887
Summa	1 578 692	1 145 680

Not 15. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	9 041 339	6 846 419
Summa	9 041 339	6 846 419

Not 16. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 187 000	16 187 000
Summa	16 187 000	16 187 000

Not 17. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Stadshypotek*	2025-01-08	3,790 %	2 950 000	2 950 000
Fastighetslån Stadshypotek*	2025-01-08	3,790 %	1 050 000	1 050 000
Fastighetslån Swedbank*	2025-02-28	2,976 %	3 687 000	3 687 000
Fastighetslån Swedbank*	2025-02-28	3,040 %	4 500 000	4 500 000
Fastighetslån Swedbank*	2025-02-28	2,976 %	1 000 000	1 000 000
Fastighetslån Swedbank*	2025-02-28	2,976 %	3 000 000	3 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			16 187 000	16 187 000

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

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-150 607	-137 991
Upplupna räntekostnader	-48 977	-64 566
Förutbetalda intäkter	-1 504 772	-1 252 672
Upplupna driftskostnader	-757 001	-784 523
Summa	-2 461 356	-2 239 752

Not 19. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften har höjts med 10 % per 1 januari 2025.



Underskrifter

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

Liina Veidemann
Ordförande

Edward Heidenborg
Ledamot

Kristina Hanson
Ledamot

Anton Agerberg
Ledamot

William Jonsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Moore Allegretto AB

Elias Haraldsson, Moore Allegretto AB
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.03.2025 19:06

SENT BY OWNER:

Ali Abdelamir • 04.03.2025 20:09

DOCUMENT ID:

SJLIKgRVjkx

ENVELOPE ID:

H1U1g0Eskx-SJLIKgRVjkx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LIINA LEONORE VEIDEMANN	 Signed	05.03.2025 08:13	eID	
	Authenticated	05.03.2025 08:12	Low	
Edward Gustaf Bertil Heidenborg	 Signed	05.03.2025 11:59	eID	
	Authenticated	05.03.2025 11:59	Low	
KRISTINA HANSON	 Signed	09.03.2025 15:55	eID	
	Authenticated	09.03.2025 15:48	Low	
Per Anton Agerberg	 Signed	10.03.2025 17:44	eID	
	Authenticated	10.03.2025 17:42	Low	
WILLIAM JONSSON	 Signed	11.03.2025 07:43	eID	
	Authenticated	11.03.2025 07:42	Low	
Elias Lars Magnus Haraldsson	 Signed	11.03.2025 19:06	eID	
	Authenticated	11.03.2025 19:02	Low	

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

Org.nr 702000-8954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signatur

Moore Allegretto AB

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.03.2025 18:48

SENT BY OWNER:

Elias Haraldsson • 11.03.2025 18:46

DOCUMENT ID:

Hylkxvx0iye

ENVELOPE ID:

S1kgvgRjyx-Hylkxvx0iye

DOCUMENT NAME:

19120 Brf Hjorthagshus 240101-241231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elias Lars Magnus Haraldsson	 Signed	11.03.2025 18:48	eID	
	Authenticated	11.03.2025 18:48	Low	

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

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

