

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Hjortronet
Org nr: 785500–1561

2024-09-01 – 2025-08-31



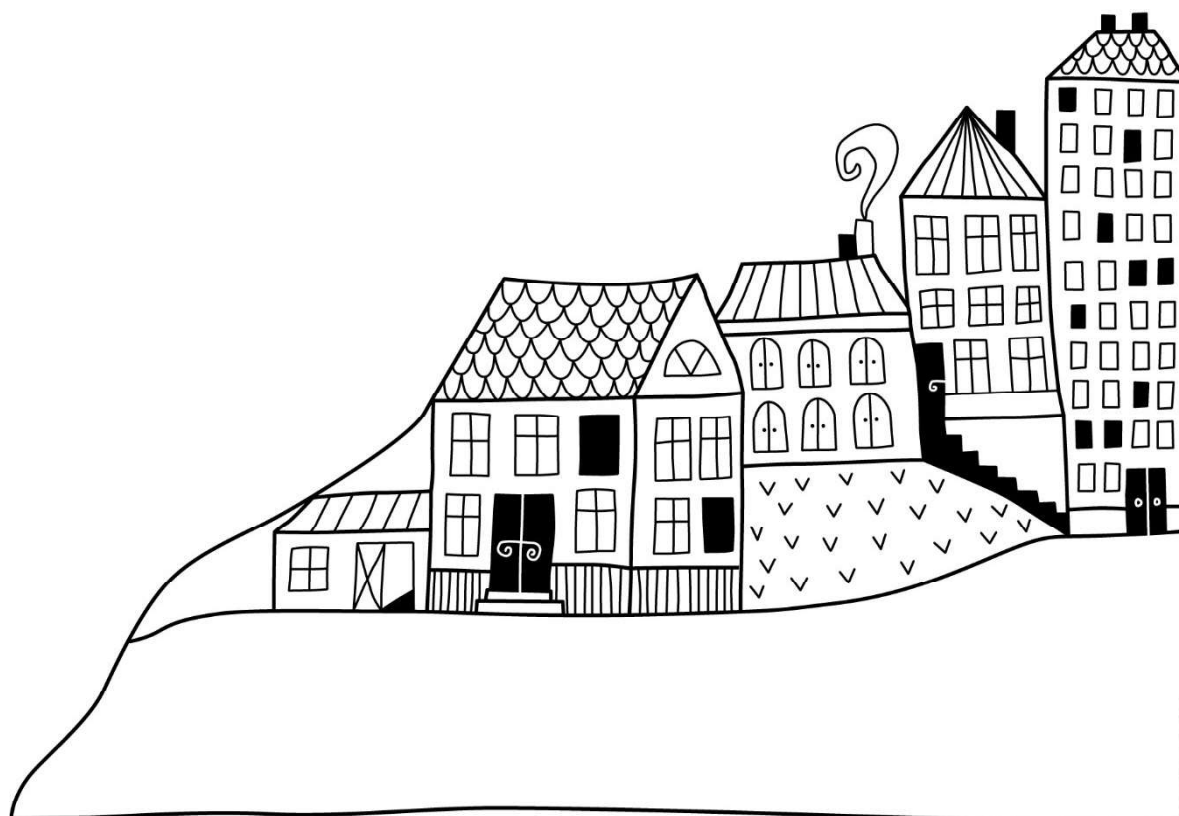
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Hjortronet får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Sandvikens Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen har nya stadgar som registrerades 2024-09-07.

Årets resultat är – 469 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 800 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +331 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hjortronet 2 och Odonet 1 i Sandvikens Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 66 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastigheternas adress är Bollvägen i Sandviken.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, RB försäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	2
1 rum och kök	8
2 rum och kök	23
3 rum och kök	32
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	62

Total bostadsarea 3 964 m²

Total lokalarea 1 061 m²

Årets taxeringsvärde 34 037 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 220 tkr och planerat underhåll för 615 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträknas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2023 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 1 719 tkr/år. Av detta är 597 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 123 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 274 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Nocktätning	2016-2017
Värmesystem	2017-2018
Byte av radiatorventil	2017-2018
2 st tvättmaskiner	2018-2019
Ny undercentral	2019-2020
Nya lås	2020-2021
Fasadtvätt	2021-2022
Bytt radiatorer	2022-2023
Bytt armatur	2022-2023
Bytt dörrstängare	2022-2023
Byte armatur	2023-2024
Byte takpannor	2023-2024

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte golvbrunn lgh	5
Bytt radiatorer / armatur	136
Underhåll tak – Montering nockband Läktbyte, rensning hängrännor, stuprör	386
Nya fönsterbleck	12
Fasadtvätt	25
Byte garageport, underhållsservice	51

Årets nyinvesteringar (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installation av nytt kodlås	216

Denna nyinvestering påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar. (Se not 7 och 11 i balansräkningen)

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Forsberg	Ordförande	2026
Lars-Ivan Ivarsson	Ledamot	2026
Gunilla Ekman	Vice ordförande	2026
Pertti Airisniemi	Ledamot	2027
Hans Erik Eriksson	Ledamot	2027
Marianne Markstedt	Ledamot	2027
Sara Gröning	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Johansson	Suppleant	2026
Åke Uppman	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad Revisor
Siri Nordquist	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Håkan Forsberg

Valberedning

Eva Holm
Jan Holm

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gjort en del underhåll av bland annat tak vilket påverkar årets resultat. De har även antagit nya stadgar som registrerades 2024-09-07. Annars har inga händelser inträffat under räkenskapsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-09-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	4 309	4 250	4 111	3 929	3 802
Resultat efter finansiella poster	-469	148	333	93	872
Soliditet %	16	17	16	14	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	96	90	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 039	1 027	993	947	914
Energikostnad kr/kvm	257	254	267	263	222
Sparande kr/kvm	188	194	226	211	265
Skuldsättning kr/kvm	4 332	4 424	4 509	4 609	3 049
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 492	5 608	5 716	5 843	3 865
Räntekänslighet %	5,3	5,5	5,8	6,2	4,2

Förklaring till nyckeltal

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter: Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm: Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande: Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm: Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet: Beräknas på totala räntebärande skulder delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning till förlust

Föreningens förlust beror främst på de uppkomna kostnaderna som uppstått vid underhåll av taket samt även reparationskostnad för vattenskadan. Detta påverkar årets resultat. Föreningen har beslutat att höja sin årsavgift med 3 % kommande år för att ha en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	78 000	3 790	5 032 551	-611 231	148 383
Disposition enl. årsstämmobeslut				148 383	-148 383
Reservering underhållsfond			274 000	-274 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-614 592	614 592	
Årets resultat					-468 804
Vid årets slut	78 000	3 790	4 691 959	-122 256	-468 804

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-462 848
Årets resultat	-468 804
Årets fondreservering enligt stadgarna	-274 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	614 592
Summa	-591 059

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 591 059

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 308 541	4 250 141
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 232	2 392
Summa		4 354 773	4 252 533
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 762 352	-2 173 623
Övriga externa kostnader	Not 5	-489 115	-506 894
Personalkostnader	Not 6	-149 971	-121 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-799 678	-789 772
Summa rörelsekostnader		-4 201 116	-3 591 810
Rörelseresultat		153 657	660 723
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 881	35 155
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-641 342	-547 495
Summa finansiella poster		-622 461	-512 340
Resultat efter finansiella poster		-468 804	148 383
Årets resultat		-468 804	148 383

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	24 350 295	25 097 059
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	666 538	503 320
Summa materiella anläggningstillgångar		25 016 833	25 600 379
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	99 000	99 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		99 000	99 000
Summa anläggningstillgångar		25 115 833	25 699 379
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 243	322
Övriga fordringar	Not 14	848	17 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	106 744	196 548
Summa kortfristiga fordringar		109 835	214 751
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 434 724	1 881 107
Summa kassa och bank		1 434 724	1 881 107
Summa omsättningstillgångar		1 544 560	2 095 858
Summa tillgångar		26 660 392	27 795 237

Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	81 790	81 790	
Fond för yttre underhåll	4 691 959	5 032 551	
Summa bundet eget kapital	4 773 749	5 114 341	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-122 256	-611 231	
Årets resultat	-468 804	148 383	
Summa fritt eget kapital	-591 059	-462 848	
Summa eget kapital	4 182 690	4 651 494	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 810 000	18 510 000
Summa långfristiga skulder		10 810 000	18 510 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 960 000	3 720 000
Leverantörsskulder	Not 18	51 499	138 883
Skatteskulder	Not 19	6 752	16 036
Övriga skulder	Not 20	1 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	647 952	758 824
Summa kortfristiga skulder		11 667 702	4 633 743
Summa eget kapital och skulder		26 660 392	27 795 237

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	153 657	660 723
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	799 678	789 772
	953 335	1 450 495
Erhållen ränta	31 131	23 189
Erlagd ränta	-643 131	-519 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	341 335	954 085
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	92 666	-105 786
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-204 252	194 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	229 749	1 042 497
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-83 306
Investeringar i inventarier	-216 132	-236 327
Investeringar i pågående byggnation		14 488
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-216 132	-305 145
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-460 000	-430 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-460 000	-430 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-446 383	307 352
Likvida medel vid årets början	1 881 107	1 573 755
Likvida medel vid årets slut	1 434 724	1 881 107
Kassa och Bank BR	1 434 724	1 881 107

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15-120
Installationer	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	10
Markanläggning	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 617 208	3 511 824
Hyror, bostäder	6 426	0
Hyror, lokaler	5 848	5 648
Hyror, garage	165 370	156 588
Hyror, p-platser	1 296	2 286
Hyror, övriga	0	1 470
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 193	-8 784
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 296	-1 296
Elavgifter	63 520	119 307
Kabel-tv-avgifter	95 040	95 040
Balkonginglasning	343 200	343 200
Övriga ersättningar	18 122	24 858
Summa nettoomsättning	4 308 541	4 250 141

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	3 534	2 392
Försäkringsersättningar	42 698	0
Summa övriga rörelseintäkter	46 232	2 392

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-614 592	-36 252
Reparationer	-219 800	-129 706
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 812	-106 600
Försäkringspremier	-118 099	-103 555
Kabel- och digital-TV	-232 694	-227 934
Återbäring från Riksbyggen	1 200	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 670	-16 657
Serviceavtal	-11 899	-11 348
Obligatoriska besiktningar	0	-28 000
Snö- och halkbekämpning	-52 644	-93 990
Statuskontroll	0	-11 801
Förbrukningsinventarier	-9 141	-19 578
Fordons- och maskinkostnader	-2 820	-4 102
Vatten	-346 543	-317 374
Fastighetsel	-269 925	-260 337
Uppvärmning	-675 513	-699 830
Sophantering och återvinning	-89 025	-95 959
Förvaltningsarvode drift	-4 375	-11 000
Summa driftskostnader	-2 762 352	-2 173 623

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-362 193	-355 431
IT-kostnader	-7 833	-8 641
Arvode, yrkesrevisorer	-23 750	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-18 594	-26 053
Kreditupplysningar	-1 422	-1 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 801	-13 655
Kontorsmateriel	-6 242	-4 157
Medlems- och föreningsavgifter	-4 950	-4 950
Bankkostnader	-15 268	-8 631
Övriga externa kostnader	-36 063	-62 253
Summa övriga externa kostnader	-489 115	-506 894

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-26 880	-6 440
Styrelsearvoden	-76 200	-28 560
Sammanträdesarvoden	0	-34 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 000	-34 860
Övriga kostnadsersättningar	-2 296	-2 882
Pensionskostnader	-1 147	-275
Sociala kostnader	-15 448	-13 854
Summa personalkostnader	-149 971	-121 521

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-745 098	-745 098
Avskrivning Markanläggningar	-1 666	-1 666
Avskrivning Installationer	-52 914	-43 008
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-799 678	-789 772

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 645	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 296	34 827
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	78	43
Övriga ränteintäkter	-137	285
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 881	35 155

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-641 002	-546 263
Övriga räntekostnader	-340	-1 232
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-641 342	-547 495

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	38 862 500	38 862 500
Mark	37 000	37 000
Markanläggning	83 306	0
	38 982 806	38 899 500
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	83 306
	0	83 306
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 982 806	38 982 806
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 884 081	-13 138 983
Markanläggningar	-1 666	
	-13 885 747	-13 138 983
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-745 098	-745 098
Årets avskrivning markanläggningar	-1 666	-1 666
	-746 764	-746 764
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 632 511	-13 885 747
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 350 295	25 097 059
Varav		
Byggnader	24 233 321	24 978 419
Mark	37 000	37 000
Markanläggningar	79 974	81 640
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 800 000	30 400 000
Lokaler	1 237 000	1 200 000
Totalt taxeringsvärde	34 037 000	31 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 596 000</i>	<i>25 656 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 441 000</i>	<i>5 944 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	383 869	383 869
Installationer	997 961	761 634
	1 381 830	1 145 503
Årets anskaffningar		
Installationer – nytt kodlås	216 132	236 327
	216 132	236 327
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 597 962	1 381 830
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-383 869	-383 869
Installationer	-494 642	-451 634
	-878 511	-835 503
Årets avskrivningar		
Installationer	-52 914	-43 008
	-52 914	-43 008
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-383 869	-383 869
Installationer	-547 556	-494 642
	-931 425	-878 511
Restvärde enligt plan vid årets slut	666 538	503 320
Varav		
Installationer	666 538	503 320
Not 12 Andra långfristiga fordringar		
	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	99 000	99 000
	99 000	99 000
Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 243	322
	2 243	322
Not 14 Övriga fordringar		
	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	848	17 881
	848	17 881

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 389	22 639
Förutbetalda försäkringspremier	40 824	36 450
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 573	117 611
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 489	19 195
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	653	653
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 817	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 744	196 548

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	46	1 160
Bankmedel	733 415	992 965
Transaktionskonto	701 263	886 983
Summa kassa och bank	1 434 724	1 881 107

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	21 770 000	22 230 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-400 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 760 000	-3 320 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 810 000	18 510 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,92%	2024-11-25	3 320 000,00	-3 320 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2025-12-01	0,00	3 320 000,00	60 000,00	3 260 000,00
SWEDBANK	1,24%	2025-12-22	3 500 000,00	0,00	200 000,00	3 300 000,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2026-03-30	4 200 000,00	0,00	0,00	4 200 000,00
STADSHYPOTEK	3,30%	2026-12-30	3 550 000,00	0,00	200 000,00	3 350 000,00
SWEDBANK	2,68%	2027-03-25	4 200 000,00	0,00	0,00	4 200 000,00
SWEDBANK	3,96%	2027-11-25	3 460 000,00	0,00	0,00	3 460 000,00
Summa			22 230 000,00	0,00	460 000,00	21 770 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 3 260 000 kr, Swedbanks lån om 3 300 000 kr och Stadshypoteks lån om 4 200 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. På övriga lån ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	51 499	138 883
Summa leverantörsskulder	51 499	138 883

Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	6 752	16 036
Summa skatteskulder	6 752	16 036

Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skuld för moms	1 500	0
Summa övriga skulder	1 500	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	25 827	25 827
Upplupna räntekostnader	63 996	65 785
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 285	0
Upplupna elkostnader	20 920	15 223
Upplupna vattenavgifter	31 161	26 645
Upplupna värmekostnader	36 786	32 793
Upplupna kostnader för renhållning	14 761	16 442
Upplupna revisionsarvoden	6 000	6 000
Upplupna styrelsearvoden	76 200	76 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	151 265
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	230
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	343 016	342 414
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	647 952	758 824

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	23 340 000	23 340 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-19

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bo Forsberg

Lars-Ivan Ivarsson

Gunilla Ekman

Marianne Markstedt

Pertti Airisniemi

Hans Erik Eriksson

Sara Gröning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Siri Nordqvist
Förtroendevald Revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562704779

Dokument

Årsredovisning 2024-2025

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-11-19 13:32:19 CET (+0100) av Sara

Gröning (SG1)

Färdigställt 2025-12-05 13:14:44 CET (+0100)

Initierare

Sara Gröning (SG1)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Bo Forsberg (BF)

bofor49@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Valter Forsberg"

Signerade 2025-11-19 14:26:10 CET (+0100)

Lars-Ivan Ivarsson (LI)

leiguni@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Erik Ivan Ivarsson"

Signerade 2025-11-19 16:12:20 CET (+0100)

Gunilla Ekman (GE)

gunillaekman@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nelly
Gunilla Ekman"

Signerade 2025-11-20 06:44:21 CET (+0100)

Marianne Markstedt (MM)

mekmarkstedt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marianne Eva Kristina Markstedt"

Signerade 2025-11-22 11:48:09 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562704779

Pertti Airisniemi (PA)
famairisniemi@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PERTTI AIRISNIEMI"
Signerade 2025-11-21 14:48:47 CET (+0100)

Hans Erik Eriksson (HEE)
1245hanserik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS ERIK ERIKSSON"
Signerade 2025-11-19 13:39:11 CET (+0100)

Sara Gröning (SG2)
sara.groning@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA
GRÖNING"
Signerade 2025-11-19 13:48:54 CET (+0100)

Camilla Edelbrink (CE)
Azets Revision & Rådgivning AB
camilla.edelbrink@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Camilla Helena Edelbrink"
Signerade 2025-11-25 15:01:28 CET (+0100)

Siri Nordqvist (SN)
siri.nordqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Siri
Margaretha Nordqvist"
Signerade 2025-12-05 13:14:44 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562704779

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Hjortronet, org.nr 785500-1561.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hjortronet för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31.

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 30 juni 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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:

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Hjortronet för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 överträdelse 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.

Falun den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Siri Nordqvist
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562711068

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-19 13:47:19 CET (+0100) av Sara

Gröning (SG)

Färdigställt 2025-11-25 15:00:18 CET (+0100)

Initierare

Sara Gröning (SG)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Camilla Edelbrink (CE)

Azets Revision & Rådgivning AB

camilla.edelbrink@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Camilla Helena Edelbrink"

Signerade 2025-11-25 15:00:18 CET (+0100)

Siri Nordquist (SN)

siri.nordquist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Siri
Margaretha Nordquist"

Signerade 2025-11-24 10:19:58 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 762 352	2 173 623
Övriga externa kostnader	489 115	506 894
Personalkostnader	149 971	121 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	799 678	789 772
Finansiella poster	622 461	512 340
Summa kostnader	4 823 577	4 104 150

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsskötsel extra	4 375	0
Utemiljö extra	0	10 160
Rabatt/återbäring från RB	-1 200	-400
Systematiskt brandskyddsarbete	5 670	16 657
Serviceavtal	11 899	11 348
Städ extra	0	840
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	28 000
Statuskontroll	0	11 801
Snö- och halkbekämpning	52 644	93 990
Rep bostäder utg för köpta tj	21 579	41 959
Rep lokaler utg för köpta tj	0	527
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	3 449
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	7 696	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	992
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2 281	6 250
Rep install utg för köpta tj El	6 989	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 989	7 128
Rep huskropp utg för köpta tj	0	5 195
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1 532	5 008
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 392	0
Rep markytor utg för köpta tj	19 248	24 000
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1 788	3 375
Försäkringsskador	154 306	31 823
UH bostäder utg för köpta tj	5 000	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	113 274	0
UH installationer utg för köpta tj El	22 288	13 202
UH huskropp utg för köpta tj Tak	386 053	23 050
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	25 000	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	12 204	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	6 589	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	44 185	0
Fastighetsel	269 925	260 337
Uppvärmning	675 513	699 830
Vatten	346 543	317 374
Avfallshantering	89 025	95 959
Fastighetsförsäkring	118 099	103 555
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	232 694	227 934
Fastighetsskatt	110 812	106 600
Förbrukningsinventarier	7 243	15 262
Förbrukningsmaterial	1 898	4 316
Övriga kostnader för transportmedel	2 820	4 102
Summa driftkostnader	2 762 352	2 173 623

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-08-31	2024-08-31
BOA	7 928 kr/kvm	7 928 kr/kvm
Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Avfallshantering	11	12
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	29	29
Fastighetsel	34	33
Fastighetsförsäkring	15	13
Fastighetsskatt	14	13
Fastighetsskötsel extra	1	0
Förbrukningsinventarier	1	2
Förbrukningsmaterial	0	1
Försäkringsskador	19	4
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	4
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	3	5
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	2	3
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Serviceavtal	2	1
Snö- och halkbekämpning	7	12
Statuskontroll	0	1
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	2
UH bostäder utg för köpta tj	1	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	6	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	3	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	2	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	49	3
UH installationer utg för köpta tj	0	0

UH installationer utg för köpta tj El	3	2
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	348,43	274,17

BRF Hjortronet

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Hjortronet i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

