



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hornavan 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hornavan 2	1984	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt som gäller fram t.o.m. 2036.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1947.

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 466 och garage om 106 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 572 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tobias Fornbrant	Ordförande
Lena Bennerdt	Styrelseledamot
Wilma Isabella Pietsch	Styrelseledamot
Emma Forsberg	Styrelseledamot
Linus Stiller	Styrelseledamot
Emilia Almqvist Jansson	Suppleant
Linus Lundgren	Suppleant

Valberedning

Björn Barr

Karla Helena Persdotter Wixe

Firmateckning

Firman tecknas av två ordinarie styrelseledamöter.

Revisorer

Per Engzell Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-15. Ändring av stadgar, andra beslutet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071.

Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2002-2003** ● Stambyte (kök) - Båda fastigheterna 25:an & 27:an, med tillhörande vattenledningar
- 2003** ● Piskbalkongen 25:an - Ytskiktet
Luftdon - Justerbara frånluftsdon i kök & badrum i samtliga lägenheter
- 2004** ● Ny oljecistern - Monterades bort 2010 i samband med övergång till bergvärme
Tvättstugan 25:an - Tak, golv och väggar målades
Piskbalkongen 27:an - Ytskiktet
- 2004-2005** ● Stambyte (badrum) - Renovering av badrum i samband med stambytet, Båda fastigheterna 25:an & 27:an
Elstigar & Elledningar samt 3 fas till samtliga lägenheter
- 2006** ● Nya termostater till alla element
- 2007** ● Torkrummet i 25:an - Ny torkfläkt
- 2009** ● Tvättmaskinspark i 25:an & 27:an - Tvättmaskiner och torktumlare ses över, nya maskiner köps in
- 2010** ● Bergvärme som uppvärmningsalternativ - Bytt från olja som uppvärmningsalternativ till Bergvärme
- 2010-2011** ● Fd oljerummet har renoverats - Oljecisternen togs bort 2010 och bergvärmeutrustningen står nu i rummet som har renoverats med nytt golv och nydragen el
- 2011** ● Snörasskydd & Takfallstegar - På taken på båda fastigheterna 25:an & 27:an
Piskbalkongerna - Permanent tak över piskbalkongen i respektive hus
Nya takluckor - Båda fastigheterna 25:an & 27:an
- 2012** ● Spolning av rör - Båda fastigheterna 25:an & 27:an

- 2014** ● Fasad- och fönsterrenovering samt byte av garagedörrar och plåtarbeten & stuprör - Båda fastigheterna samt garagen
- 2015** ● Avslutande arbete med fasad-renoveringen - Båda fastigheterna samt garagen
- 2016** ● Torkskåp till tvättstuga hus 27
Nytt bokningssystem för tvättstugan i hus 25
Målning av trapphus i båda husen
- 2017** ● Asfaltering av parkeringar och garageuppfart
Tätning av kabelgenomgångar 27:an - Efter påpekande vid brandskyddskontroll. Även tätat sopnedkast.
Ljudsanering tvättstuga 25:an
Rensning av ventilationskanaler
- 2018** ● Upprustning av utomhusmiljö - Stenläggning av grusgångar, anläggning av ramp samt nya planteringar i rabatter
- 2019** ● Stamspolning
- 2020** ● Inspektion av takpannor - Takpannor konstaterades vara i bra skick. Bägge husen.
Anläggning av rabatter - Plantering av perenner längs med stenläggningar.
Förbättringsmålning - Förbättring av 2016 års målning. Bägge trapphusen.
Energideklaration
- 2021** ● Upprättande av ny underhållsplan
- 2022** ● Slipning och lackning av portar
Byte av kompressor bergvärmepump
Beskrining av träd - Flera tallar på tomten beskars. Ytterligare några träd behöver beskäras under 2023.
- 2022-2023** ● Justering och smörjning av fönster
- 2023** ● Byte av anfrätta rör utanför tvättstugan i 27:an.
Ommålning samtliga plåtdetaljer tak, inklädning skorsten. Takpannor bedömdes vara i gott skick.
Ytterligare beskärning av träd.
Obligatorisk ventilationskontroll
Installation av energisnål och sensorstyrd led-belysning i trapphus. Tidsstyrd led-belysning utomhus.
Ny avfuktare till torkrummet i 27:an
- 2023-2024** ● Rengöring av värmesystemen samt översyn av radiatorventiler
- 2024** ● Justerat och smörjt garageportarna
Fläktbyte och rengöring av fläktkanaler
Ommålning av trappräcken utomhus
Oljning sopskåp

2024 ● Byte av ett antal anfrätta radiatorer

2025 ● Hissmodernisering

Injustering av ventilation, OVK godkänd

Mur renoverad och pallkragar uppsatta för gemensam odling

Byte av låscylindrar i gemensamma utrymmen

Planerade underhåll

2026 ● Uppfräschning av tvättstugor och barnvagnsrum

Byte/reparation av ej funktionella radiatorer

2026-2027 ● Renovering tappvattenstråk entréplan

Stammar radiatorer - ev byte av anslutning/ventil + injustering

Planering och införande av förpackningsinsamling

Avtal med leverantörer

Hisservice och modernisering Trygga hiss i Stockholm AB

Serviceavtal tvättstugor Söderkyl

Teknisk förvaltning Jacobsen Properties

Trappstäd Söder om söder städ och fönsterputs

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 2% from 2025-01-01 för att täcka ökade kostnader.

Då hissbytet inte kom igång förrän i slutet av året, beslutade styrelsen att amortera 400.000 kronor på lånen i juni och ta upp nytt lån med 1.300.000 kronor i december för att täcka hissrenoveringen. Kostnaden för hissen aktiveras i avvaktan på övergång till K3 2026. Under året har också lånen omförhandlats och låneportföljen är nu en mix av bundna och rörliga lån. Delar av lånen har flyttats till Nordea.

Förändringar i avtal

Nytt tomträttsavtal från Stockholm Stad har godkänts av styrelsen. Den årliga tomträttsavgälden har bestämts till 421 700 kronor och höjningen kommer ske stegvis i oktober varje år from 2026-10-01 tom 2030-10-01 då full avgift tas ut.

Övriga uppgifter

I början av året blev OVK godkänd efter flertalet åtgärder under både 2024 och 2025. Nästa besiktning sker i slutet av 2029. I slutet av året genomfördes en renovering och modernisering av hisskorg och hiss-system i båda husen. Arbetet innebar ett driftstopp i tre veckor per hus.

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten och stadgar har godkänts av stämman och registrerats hos bolagsverket. I tillägg har föreningen haft två välbesökta städdagar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 53 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 402 131	2 375 005	2 151 844	2 097 483
Resultat efter fin. poster	175 398	-286 334	-519 672	-37 663
Soliditet (%)	35	38	41	43
Yttre fond	3 839 884	3 922 499	4 041 270	3 502 540
Taxeringsvärde	78 485 000	78 498 000	78 498 000	78 498 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	916	894	833	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,0	92,5	91,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 279	3 914	3 549	3 640
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 103	3 753	3 403	3 640
Sparande / kvm totalyta, kr	258	278	203	141
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	19	21	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	121	136	145	183
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	42	32	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	183	197	198	236
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	4,41	4,13	-
Räntekänslighet (%)	4,67	4,38	4,26	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	2 258 166	-	-	2 258 166
Upplåtelseavgifter	3 614 768	-	-	3 614 768
Fond, yttre underhåll	3 922 499	-674 564	591 949	3 839 884
Uppskrivningsfond	5 933 922	-	-66 528	5 867 394
Balanserat resultat	-9 190 959	388 230	-525 421	-9 328 150
Årets resultat	-286 334	286 334	175 398	175 398
Eget kapital	6 252 062	0	175 398	6 427 460

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 736 201
Årets resultat	175 398
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-591 949
Totalt	-9 152 752

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	156 818
Balanseras i ny räkning	-8 995 934

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 402 132	2 375 005
Övriga rörelseintäkter	3	1 000	8 800
Summa rörelseintäkter		2 403 132	2 383 805
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 397 745	-1 737 484
Övriga externa kostnader	9	-139 949	-112 989
Personalkostnader	10	-93 083	-87 759
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 836	-331 836
Summa rörelsekostnader		-1 962 613	-2 270 068
RÖRELSERESULTAT		440 518	113 737
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 123	6 047
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-270 243	-406 118
Summa finansiella poster		-265 120	-400 071
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		175 398	-286 334
ÅRETS RESULTAT		175 398	-286 334

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	14 936 285	15 268 121
Pågående projekt	13	1 450 190	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 386 475	15 268 121
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 389 275	15 270 921
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 201	23 173
Övriga fordringar	15	1 618 801	929 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	116 765	102 097
Summa kortfristiga fordringar		1 744 767	1 054 614
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 111	1 570
Summa kassa och bank		1 111	1 570
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 745 878	1 056 184
SUMMA TILLGÅNGAR		18 135 152	16 327 105

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 872 934	5 872 934
Uppskrivningsfond		5 867 394	5 933 922
Fond för yttre underhåll		3 839 884	3 922 499
Summa bundet eget kapital		15 580 212	15 729 355
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 328 150	-9 190 959
Årets resultat		175 398	-286 334
Summa fritt eget kapital		-9 152 752	-9 477 293
SUMMA EGET KAPITAL		6 427 460	6 252 062
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 560 000	0
Summa långfristiga skulder		4 560 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 992 400	9 652 400
Leverantörsskulder		755 256	29 330
Skatteskulder		6 560	3 400
Övriga kortfristiga skulder		0	4 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	393 476	385 678
Summa kortfristiga skulder		7 147 692	10 075 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 135 152	16 327 105

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	440 518	113 737
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	331 836	331 836
	772 354	445 573
Erhållen ränta	5 123	6 047
Erlagd ränta	-270 588	-407 978
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	506 889	43 642
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-745	-107 980
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	732 994	-317 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 239 138	-382 078
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 450 190	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 450 190	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 300 000	900 000
Amortering av lån	-400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	900 000	900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	688 948	517 922
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	928 589	410 666
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 617 537	928 589

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hornavan 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 5,00 %
Om- och tillbyggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 194 093	2 142 189
Hysesintäkter garage	112 904	90 816
Hysesintäkter p-plats	19 200	20 000
Bredband	63 000	63 000
Påminnelseavgift	120	120
Pantsättningsavgift	4 056	3 915
Överlåtelseavgift	7 239	5 732
Administrativ avgift	1 519	98
Vidarefakturerade kostnader	0	49 135
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	2 402 132	2 375 005

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 000	8 800
Summa	1 000	8 800

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	50 016	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 307	0
Städning enligt avtal	33 822	38 643
Besiktningar	4 326	0
Hissbesiktning	3 073	3 010
Brandskydd	18 420	542
Myndighetstillsyn	2 900	3 525
Gårdkostnader	5 539	1 186
Gemensamma utrymmen	993	3 598
Serviceavtal	31 391	41 683
Serviceavtal, hissar	6 000	0
Mattvätt/Hyrmattor	5 851	0
Förbrukningsmaterial	612	28 903
Summa	178 249	121 090

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 188	0
Tvättstuga	10 939	2 337
Trapphus/port/entr	4 740	0
Dörrar och lås/porttele	1 609	12 414
Övriga gemensamma utrymmen	38 033	0
VVS	0	19 094
Värmeanläggning/undercentral	17 616	31 009
Elinstallationer	3 682	26 736
Hissar	0	8 869
Fönster	0	4 172
Mark/gård/utemiljö	5 000	0
Vattenskada	5 591	2 500
Skador/klotter/skadegörelse	66 340	0
Summa	154 738	107 131

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	78 175	0
Värmeanläggning	0	341 099
Ventilation	78 643	242 351
Hiss	0	56 250
Tak	0	12 500
Garage/parkering	0	22 364
Summa	156 818	674 564

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	44 081	49 477
Uppvärmning	311 409	349 530
Vatten	116 339	108 254
Sophämtning/renhållning	62 066	63 835
Grovsopor	11 065	11 506
Summa	544 960	582 602

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 214	14 857
Tomträttsavgäld	173 400	130 050
Kabel-TV	7 476	7 360
Bredband	56 700	37 800
Fastighetsskatt	65 190	62 030
Summa	362 980	252 097

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	166	0
Juridiska åtgärder	44 094	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 625	36 000
Styrelseomkostnader	1 547	1 149
Fritids och trivselkostnader	4 746	1 467
Föreningskostnader	1 617	1 589
Förvaltningsarvode enl avtal	50 405	48 358
Överlåtelsekostnad	8 232	14 042
Pantsättningskostnad	5 292	7 740
Administration	4 225	2 644
Summa	139 949	112 989

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 000	67 000
Arbetsgivaravgifter	23 083	20 759
Summa	93 083	87 759

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	270 243	406 113
Dröjsmålsränta	0	3
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2
Summa	270 243	406 118

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 258 716	15 258 716
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 258 716	15 258 716
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 924 518	-5 659 210
Årets avskrivning	-265 308	-265 308
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 189 826	-5 924 518
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	6 652 389	6 652 389
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-718 467	-651 939
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-66 528	-66 528
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 867 394	5 933 922
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 936 284	15 268 120
<i>I utgående restvärde ingår inte mark (upplåten med tomträtt)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 366 000	29 372 000
Taxeringsvärde mark	44 119 000	49 126 000
Summa	78 485 000	78 498 000

NOT 13, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 450 190	0
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående arbeten	1 450 190	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 375	2 326
Transaktionskonto	928 352	212 005
Borgo räntekonto	688 074	715 014
Summa	1 618 801	929 345

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 317	102 097
Förutbet försäkr premier	46 923	0
Förutbet tomträttsavgäld	43 350	0
Förutbet bredband	14 175	0
Summa	116 765	102 097

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	-	-	0	5 492 400
SEB	2028-09-28	2,67 %	3 260 000	3 260 000
SEB	-	-	0	400 000
SEB	-	-	0	500 000
Nordea Hypotek AB	2026-12-17	2,27 %	5 992 400	0
Nordea Hypotek AB	2027-11-17	2,82 %	1 300 000	0
Summa			10 552 400	9 652 400
Varav kortfristig del			5 992 400	9 652 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 552 400 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 366	439
Uppl kostn el	39 646	39 614
Uppl kostn räntor	11 280	11 625
Uppl kostn vatten	19 445	17 401
Uppl kostnad Sophämtning	8 982	9 665
Uppl kostnad arvoden	70 000	70 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 994	20 905
Förutbet hyror/avgifter	199 763	198 029
Beräkn arvode revision	19 000	18 000
Summa	393 476	385 678

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 372 000	17 372 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Emma Forsberg
Styrelseledamot

Lena Bennerdt
Styrelseledamot

Linus Stiller
Styrelseledamot

Tobias Fornbrant
Ordförande

Wilma Isabella Pietsch
Styrelseledamot

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

Per Engzell
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 08:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 11:31

DOCUMENT ID:

SJecv_nu6-g

ENVELOPE ID:

rk9D_hOpbx-SJecv_nu6-g

DOCUMENT NAME:

Brf Hornavan 2, 716417-9801 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

9f7e45de0bcb0a49fda33f7f477301e4601d674295feb681ffe115665f4aa8fae967832448650e77e667bb0faf37c75f6c20193fa01314288efc8af6eaf225ac

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOBIAS FORNBRANT tobias.fornbrant@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:30 24.04.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.233.77
2. LINUS STILLER linus.stiller@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 08:39 25.04.2026 08:22	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.232.215
3. LENA BENNERDT lena.bennerdt@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 14:09 26.04.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.206.28
4. EMMA GULLI MARI FORS BERG HÅKANSSON emmaforsberg1991@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 14:13 26.04.2026 14:12	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.232.212
5. WILMA ISABELLA PIETSC H wilma.pietsch@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 14:14 24.04.2026 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.206.26
6. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 08:21 27.04.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.125.130

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hornavan 2, org.nr 716417-9801

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hornavan 2 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hornavan 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signering

Per Engzell
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 08:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 24.04.2026 11:31

DOCUMENT ID:

Skcwu20Tbg

ENVELOPE ID:

r1x5vun0aZe-Skcwu20Tbg

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf Hornavan 2.pdf

2 pages

SHA-512:

c3abe80a2470600e5aee373f6ccd5b4ad470956a8f993c
b919e64acc29c53763cd6a17ecfa19498f501307d49803
4c12591e450b1795b9b5a51b6ddc0cf928f2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	 Signed	27.04.2026 08:22	eID	Swedish BankID
per@engzellrevision.se	Authenticated	27.04.2026 08:21	Low	IP: 46.22.125.130

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed