

Årsredovisning 2024

Brf Hjorten 23

769618-6399



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hjorten 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
BRF Hjorten 23	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 3 096 kvm. Byggnadernas totalyta är 3097 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Juhlin	Ordförande
Anders Boman	Styrelseledamot
Christoffer Leksell Hagard	Styrelseledamot
Fredrik Palmgren	Styrelseledamot
Gunilla Elisabet Berglind	Suppleant

Valberedning

Richard Looft
Lars Forsberg

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen

Revisorer

Kerstin Hedberg Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-14. Ge Styrelsen utökad behörighet kring beslut kring byggnationen .

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-12. Röstning nr 2 uppdaterade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Hissrenovering
Byte av en stor andel av de horisontella stammarna som är lokaliserade i kontorslokalen på entréväningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning. Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Under året har styrelsen arbetat aktivt för att förvalta och utveckla föreningens verksamhet på ett ansvarsfullt sätt. Arbetet har bland annat omfattat följande områden:

Underhåll och reparationer

Styrelsen har, tillsammans med föreningens tekniska förvaltare Nabo, genomfört ett antal underhålls- och reparationsåtgärder för att säkerställa att fastigheten hålls i gott skick.

Under året har även en större fuktskada hanterats. Arbetet har innefattat utredning, sanering och återställning i nära samverkan med försäkringsbolag och tekniska konsulter.

Kommunikation och medlemsengagemang

Föreningens nya, uppdaterade stadgar röstades igenom av medlemmarna under året. Stadgarna har nu antagits och skickats ut till samtliga boende.

Två städdagar har arrangerats där medlemmarna tillsammans bidragit till att rensa, städa och försköna innergården. Dessa insatser har bidragit till en mer trivsamt och inbjudande utemiljö för alla boende.

I december genomfördes även ett uppskattat glöggmingel med hjälp av engagerade medlemmar – ett trevligt tillfälle för samvaro och ökad gemenskap i föreningen.

Stadsradhusprojektet

Projektet för byggnation av stadsradhus på innergården har fortsatt att utvecklas. En ansökan om omfördelning av gemensamhetsanläggningen har skickats in till Lantmäteriet. Efter ett positivt beslut till föreningens fördel har beslutet överklagats och ärendet hanteras nu av Mark- och miljödomstolen. Styrelsen fortsätter att bevaka ärendet noggrant i samråd med juridiska experter för att driva projektet vidare på bästa möjliga sätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under året varit stabil, men har påverkats av det höga ränteläget, vilket till viss del begränsat det ekonomiska handlingsutrymmet. Samtidigt har ränteläget under slutet av året visat tecken på förbättring, vilket kan bidra till lättnader i den ekonomiska belastningen framöver.

Genom effektiv användning av tillgängliga resurser har föreningen kunnat uppfylla sina ekonomiska åtaganden på ett ansvarsfullt sätt och behålla en stabil ekonomisk grund.

En större utgiftspost under året har varit reparationen av en omfattande fuktskada i fastigheten. Åtgärderna har inkluderat utredning, sanering och återställning, vilket medfört en högre utgiftspost än normalt för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 432 838	2 440 874	2 124 281	2 091 000
Resultat efter fin. poster	-1 219 844	-716 568	-732 108	-1 529 783
Soliditet (%)	84	86	86	87
Yttre fond	926 094	802 786	657 786	582 289
Taxeringsvärde	177 000 000	177 000 000	177 000 000	121 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	706	706	613	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,5	87,7	87,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 771	5 771	5 772	5 345
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 771	5 771	5 772	5 345
Sparande per kvm totalyta, kr	-103	66	57	59
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	73	99	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	122	111	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	20	16	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	205	215	226	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,30	3,90	0,86	0,46
Räntekänslighet (%)	8,18	8,18	9,41	-

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.

Upplysning vid förlust

I årsredovisningen framgår att föreningen har en befintlig skuld från tidigare år. Den planerade försäljningen av vår befintliga byggrätt förväntas åtgärda denna förlust och därigenom stärka föreningens ekonomiska ställning.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	68 879 330	-	-	68 879 330
Fond, yttre underhåll	802 786	-	123 308	926 094
Uppskrivningsfond	53 667 346	-	-	53 667 346
Balanserat resultat	-11 135 203	-716 568	-123 308	-11 975 079
Årets resultat	-716 568	716 568	-1 219 844	-1 219 844
Eget kapital	111 497 691	0	-1 219 844	110 277 847

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 975 079
Årets resultat	-1 219 844
Totalt	-13 194 923

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	531 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-6 530
Balanseras i ny räkning	-13 719 393
	-13 194 923

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 432 838	2 440 874
Övriga rörelseintäkter	3	9 777	52 187
Summa rörelseintäkter		2 442 615	2 493 061
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 468 865	-1 253 115
Övriga externa kostnader	9	-346 529	-196 554
Personalkostnader	10	-181 423	-164 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-894 840	-899 337
Summa rörelsekostnader		-2 891 656	-2 513 652
RÖRELSERESULTAT		-449 042	-20 591
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-60	45
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-770 743	-696 021
Summa finansiella poster		-770 803	-695 976
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 219 844	-716 568
ÅRETS RESULTAT		-1 219 844	-716 568

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	128 349 235	129 244 075
Pågående projekt		30 938	30 938
Summa materiella anläggningstillgångar		128 380 173	129 275 013
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		128 380 173	129 275 013
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 857	41 402
Övriga fordringar	13	2 372 881	638 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	100 322	96 613
Summa kortfristiga fordringar		2 508 060	776 685
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 748	5 297
Summa kassa och bank		3 748	5 297
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 511 807	781 982
SUMMA TILLGÅNGAR		130 891 980	130 056 995

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 879 330	68 879 330
Uppskrivningsfond		53 667 346	53 667 346
Fond för yttre underhåll		926 094	802 786
Summa bundet eget kapital		123 472 770	123 349 462
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 975 079	-11 135 203
Årets resultat		-1 219 844	-716 568
Summa ansamlad förlust		-13 194 923	-11 851 771
SUMMA EGET KAPITAL		110 277 847	111 497 691
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 500 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	16 373 737	16 373 737
Leverantörsskulder		114 159	116 284
Skatteskulder		99 789	96 348
Övriga kortfristiga skulder		2 032 669	21 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	493 780	451 742
Summa kortfristiga skulder		19 114 134	17 059 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 891 980	130 056 995

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-449 042	-20 591
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	894 840	899 337
	445 798	878 745
Erhållen ränta	-60	45
Erlagd ränta	-789 648	-678 582
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-343 909	200 208
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	28 888	48 650
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 073 735	-65 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 758 713	182 960
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-30 938
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-30 938
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 758 713	150 772
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	554 104	403 332
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 312 817	554 104

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hjorten 23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,93 - 10,86 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 185 176	2 185 176
Hysesintäkter, p-platser	239 100	239 100
Övriga intäkter	8 562	16 598
Summa	2 432 838	2 440 874

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	2
Elprisstöd	0	52 185
Övriga intäkter	9 775	0
Summa	9 777	52 187

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	31 516	30 772
Städning	0	19 375
Besiktning och service	73 099	2 958
Trädgårdsarbete	0	3 077
Snöskottning	10 571	40 583
Summa	115 186	96 765

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	56 180	61 038
Bostäder	1 978	3 037
Tvättstuga	0	4 738
Soprum/miljöanläggning	8 310	0
Dörrar och lås/porttele	4 820	13 506
Övriga gemensamma utrymmen	0	12 510
VA	88 888	24 546
Värme	19 125	2 150
Ventilation	18 832	35 612
Hissar	990	0
Tak	0	4 300
Staket/grind/terrass	2 638	0
Garage och p-platser	7 765	-13 627
Försäkringsärende/vattenskada	162 860	0
Summa	372 386	147 810

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	0	2 828
Hissar	6 530	18 864
Summa	6 530	21 692

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	142 993	226 220
Uppvärmning	410 858	377 883
Vatten	81 888	62 763
Sophämtning	156 084	126 537
Summa	791 824	793 404

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	50 731	49 684
Övrigt	3 698	23 320
Kabel-TV	36 356	34 598
Bredband	3 540	3 540
Arvode teknisk förvaltning	38 084	33 043
Fastighetsskatt	50 530	49 259
Summa	182 939	193 444

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	50 409	57 473
Förbrukningsmaterial	0	10 343
Juridiska kostnader	84 500	16 125
Revisionsarvoden	45 250	65 113
Ekonomisk förvaltning	53 388	47 500
Konsultkostnader	112 982	0
Summa	346 529	196 554

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	61 026	48 300
Löner, arbetare	91 802	91 802
Sociala avgifter	28 595	24 627
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	0	-83
Summa	181 423	164 646

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	768 570	696 440
Övriga räntekostnader	2 173	-419
Summa	770 743	696 021

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	137 798 069	137 798 069
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	137 798 069	137 798 069
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 553 994	-7 654 657
Årets avskrivning	-894 840	-899 337
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 448 834	-8 553 994
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	128 349 235	129 244 075
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>85 000 000</i>	<i>85 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	128 000 000	128 000 000
Summa	177 000 000	177 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	45	2 284
Övriga fordringar	63 766	87 579
Nabo Klientmedelskonto	2 309 070	548 807
Summa	2 372 881	638 670

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 975	22 924
Fastighetsskötsel	9 096	8 677
El	28 890	25 262
Uppvärmning	0	7 095
Försäkringspremier	9 824	9 334
Kabel-TV	9 134	9 089
Bredband	885	885
Förvaltning	13 518	13 347
Summa	100 322	96 613

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-11-28	3,04 %	2 372 937	2 372 937
Nordea Hypotek	2025-11-25	3,06 %	6 010 900	6 010 900
Nordea Hypotek	2025-12-16	3,05 %	6 994 900	6 994 900
Stadshypotek	2025-04-01	3,90 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2027-03-30	2,09 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2025-02-04	4,35 %	495 000	495 000
Summa			17 873 737	17 873 737
Varav kortfristig del			16 373 737	16 373 737

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135 940	81 350
Uppvärmning	63 084	67 725
Utgiftsräntor	38 644	57 549
Vatten	16 339	13 095
Förutbetalda avgifter/hyror	202 023	202 023
Beräknat revisionsarvode	37 750	30 000
Summa	493 780	451 742

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 392 000	19 392 000

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Boman
Styrelseledamot

Christoffer Leksell Hagard
Styrelseledamot

Fredrik Palmgren
Styrelseledamot

Niklas Juhlin
Ordförande

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

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 09:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.05.2025 11:15

DOCUMENT ID:

SyXR6GWXzxl

ENVELOPE ID:

ByeCpzWmMle-SyXR6GWXzxl

DOCUMENT NAME:

Brf Hjorten 23, 769618-6399 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

SHA-512:

bb1a1c901b0f6c3baa37e5de8ada2db4639711c060d47
868415e470ba0ad62900e07e3eff9973faf212fececf1319
ffaea133c8073f4ad0e984640e4b6f4eb79

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. CHRISTOFFER LEKSELL H AGARD christoffer.hagard@pwc.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 11:41 27.05.2025 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 62.119.64.252
2. Niklas Juhlin niklas.juhlin@live.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 15:15 27.05.2025 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.204.198
3. Anders Boman anders.boman@gotlandsbolaget.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 23:23 27.05.2025 23:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.205.81
4. FREDRIK PALMGREN fredrik.palmgren@postnord.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 08:32 03.06.2025 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.198.249
5. Kerstin Elisabeth Hedberg kerstin.hedberg@finnhammars.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 09:49 03.06.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.185.184

* 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 Hjorten 23**
Org.nr. 769618-6399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjorten 23 för år 2024-01-01—2024-12-31.

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 2024 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 (ISA) 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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 Hjorten 23 för år 2024-01-01—2024-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm 2025

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 09:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.05.2025 11:15

DOCUMENT ID:

SJZCTGbmfxe

ENVELOPE ID:

rkCTM-mMeg-SJZCTGbmfxe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Hjorten 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

439a02e39860bd5ab0860ea57b8eb988efb3494d9fa0b8
2ef96fb5c45162f25da34093b4b8656d8a296f2358cf807
a1c0f4786ca474f3b6604506d1e81fd5624

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Elisabeth Hedberg	Signed	03.06.2025 09:51	eID	Swedish BankID
kerstin.hedberg@finnham mars.se	Authenticated	03.06.2025 09:50	Low	IP: 185.40.185.184

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed