

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden

Org.nr: 702000-8921

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den ___/___ 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden, 702000-8921, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Ulrika Hjelt	2027
Ledamot	Anna Gross	2026
Ledamot	Anna Forsberg	2026
Ledamot	Jan Brucek	2027
Ledamot	Jonas Blomberg	2027
Ledamot	Linda Forsberg Hansson	2027

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Azets Revision & Rådgivning AB
Intern revisor	Thomas Widén
Revisorssuppleant	Peter Modigh

Valberedning

Valberedningen har bestått av
Magnus Berg & Ebba Bohlin

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Ackumulatorn 1, Isolator 1, Kabel 1, Kopplingsdosan 1, Ringledningen 1 & Svagströmmen 1 i Stockholm kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträten löper tom 2027-01-01 & 2027-04-01. Byggnaderna har 129 lägenheter och 12 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1937.

Föreningen upplåter 129 lägenheter samt 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
10	98	20	1

Total tomtarea	5 304	kvm
Total bostadsarea:	5 965	kvm
Total lokalarea:	299	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2024-11-25.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Städning	Tarjas
Avfallshantering	Stockholm Vatten & Avfall
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Skadedjursbekämpning	Nomor
Serviceavtal tvättmaskiner	Entema entreprenader

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 408 100 kr (349 247 kr 2024) och planerat underhåll för 2 423 784 kr (8 459 594 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023 av ProjektledarHuset. Underhållsplanen sträcker sig över 15 år. Planen ligger till grund för såväl genomförda som planerade åtgärder och uppdateras löpande i takt med att nya besiktningar genomförs, vilket kan medföra att planerade åtgärder omprövas och att tidpunkter justeras.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 1 252 800 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.

Planerat underhåll

- Takomläggning, planerad till cirka 2028 (besiktning utförs 2026)
- Utbyte av varmvattenstråk i källare, planerat till cirka 2028–2029
- Utbyte av värme- och varmvattenkulvertar i mark, planerat till cirka 2028–2030

Åtgärderna är beaktade i föreningens långsiktiga underhållsplan och ekonomiska planering.



Tidigare utfört underhåll	År
Omläggning av tak på samtliga fastigheter.	1985-1986
Stambyten på samtliga fastigheter.	1992-1994
Byte av elstigare på samtliga fastigheter.	1997
Omputsning av fasader, renovering av balkonger samt byte av hängrännor och stuprör.	2010
Ny fjärrvärmeväxlare i pannrummet, Ahlsellvägen 16.	2011
Trapphusrenovering i samtliga fastigheter. Ommålning samt nya portregister.	2012-2013
Renovering av tvättstuga, inklusive inrättande av duschrum.	2024
Stamspolning i samtliga fastigheter.	2015
Byte av stamventiler för värmesystem i samtliga fastigheter.	2017
Installation av termostatventiler på radiatorer i samtliga fastigheter.	2017-2018
Totalrenovering av fönster samt utvändiga dörrar och portar på samtliga fastigheter.	2019-2021
Renovering av inventarier och lös inredning.	2021-2022
OVK-besiktning, spolning av avloppstammar, ny dränering samt energieffektiviseringsarbete	2023
Byte/relining av stammar i bottenplatta	2024-2025
Ny ledbelysning i källarförråd	2024-2025
Installation av Troax-förråd med enhetligt låssystem	2024-2025
Utbyte av VVC-pump, värmepump samt avluftare med tryckhållningsfunktion i undercentral	2025
Åtgärder på VVC-systemet efter tillsyn för att uppfylla temperaturkrav, inkl isolering, dimensioneringsåtgärd i undercentral samt installation och injustering av mätbara stamventiler	2025



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-20. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Verksamhetsberättelse 2025

Styrelsen har under året arbetat utifrån en långsiktig femårsbudget med målsättningen att säkerställa en stabil och hållbar ekonomi. Planeringen utgår från föreningens underhållsplan och syftar till att möjliggöra ett kontrollerat genomförande av framtida underhåll.

Årets resultat är negativt och förklaras främst av att flera större underhållsåtgärder, påbörjade under 2024, har slutförts under året. Dessa omfattar relining av avloppsrör i bottenplatta, upprustning av förrådsutrymmen med nytt låssystem samt installation av ny belysning.

Under året har även vissa oförutsedda åtgärder genomförts, bland annat insatser i varmvatten-cirkulationssystemet efter myndighetstillsyn samt utbyte av teknisk utrustning i undercentralen som oväntat upphörde att fungera. Åtgärderna säkerställer fastighetens funktion och att gällande krav uppfylls.

Föreningen har även påbörjat planering inför kommande lagkrav avseende fastighetsnära insamling (FNI), som träder i kraft 2027.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 1 januari 2026. Tomträttsavgälden kommer att justeras i enlighet med beslut från Stockholm stad. Förändringen är beaktad i föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

Under året har även upphandlingar av nya entreprenörer för fastighets- och trädgårdskötsel samt jour genomförts.

Föreningen har därtill extraamorterat, vilket bidragit till lägre belåning för att främja en sund ekonomi.

Sammantaget bedömer styrelsen att föreningen har en god kontroll över såväl ekonomi som framtida underhållsbehov.

Väsentliga händelser under året

- Slutförande av relining av avloppsrör
- Renovering av förrådsutrymmen samt installation av nytt låssystem och belysning
- Åtgärder i varmvatten-cirkulationssystemet efter myndighetstillsyn
- Upphandling av ny fastighetsskötsel och jouravtal
- Omförhandling av avtal samt uthyrning av lokaler och förråd
- Amortering och lösen av lån
- Planering inför kommande lagkrav (FNI)
- Genomförda besiktningar samt löpande underhållsåtgärder
- Styrelsen har påbörjat utredning avseende konvertering av vissa lokaler, i syfte att skapa mer långsiktigt värde för föreningen. Eventuella beslut fattas av föreningsstämman.
- Föreningens webbplats har uppdaterats och fått ett modernare utseende med tydligare information.



Tomträtter

Tomträtt innebär att föreningen har nyttjanderätt till ett markområde som ägs av kommunen. För denna nyttjanderätt betalas en årlig avgift, tomträttsavgäld, som omförhandlas vart tionde år. Vi har nu fått besked om de nya tomträttsavgälderna. Dessa kommer att införas genom en successiv upptrappning enligt tabellen nedan.

	2026	2027	2028	2029	2030
Svagstömmen	78 800	145 500	170 500	195 600	220 600
Isolatorn	72 400	106 975	131 550	148 875	166 175
Acumulatorn	152 300	225 125	276 775	313 200	349 675
Kabeln	64 900	89 800	115 725	130 025	144 325
Ringledningen	128 800	190 375	234 075	264 900	296 700
Kopplingsdosan	178 600	264 100	324 625	367 400	410 125
Summa	675 800	1 021 875	1 253 250	1 420 000	1 587 600
Ökning årsvis		346 075	231 375	166 750	167 600

Redovisning enligt K3

Från och med 1 januari 2026 måste alla bostadsrättsföreningar följa ett och samma regelverk som kallas K3. Tidigare har föreningen följt regelverket K2. Bytet till regelverket K3 innebär i korthet att föreningens ekonomi ska visas mer tydligt och rättvist än tidigare. Det blir också lättare att jämföra olika föreningar med varandra.

Vad är skillnaden?

Enligt K2 har man tidigare skrivit av hela byggnaden med samma belopp varje år, oavsett vad som faktiskt slits. Enligt K3 gör man istället en uppdelning av fastigheten i olika delar, till exempel tak, fasad och stammar. Varje del skrivs av utifrån hur länge den förväntas hålla.

Exempel:

Om föreningen renoverar fasaden:

- Enligt K2: hela kostnaden tas direkt som en utgift, vilket innebär att den belastar resultatet i sin helhet det aktuella året.
- Enligt K3: fasaden räknas som en investering och kostnaden fördelas över flera år. Detta gör att ekonomin blir jämnare över tid och ger en mer rättvis bild av föreningens kostnader.

Fond för yttre underhåll

Föreningen gör årliga avsättningar till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna och fastställd underhållsplan. Enligt K3 får fonden dock en förändrad redovisningsmässig betydelse, då större underhållsåtgärder i regel bokförs som investeringar och skrivs av över tid, istället för att kostnadsföras direkt.

Underhållsplanen ligger fortsatt till grund för planering av föreningens framtida underhåll.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 15 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st.

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 167 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 171 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 12 %.

I årsavgiften ingår bredband, kabel-TV, vatten & värme.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	7 311	6 542	5 725	5 253
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 209	- 8 977	- 3 504	- 376
Förändring av underhållsfond	0	-289	-700	366
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 570	-8 082	-2 165	-104
Sparande kr/kvm	122	-154	-40	42
Soliditet, %	-166	-106	-86	49
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 121	999	870	791
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91	91	91	90
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 121	999	870	791
Lokalhyra kr/kvm	1 289	1 231	949	797
Driftkostnad kr/kvm	700	654	639	652
Energikostnad kr/kvm	354	364	280	312
Ränta kr/kvm	172	204	145	47
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	200	200	48	132
Skuldsättning kr/kvm	5 433	5 525	3 656	3 538
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	5 705	5 807	3 839	3 716
Räntekänslighet (%)	5	6	4	5
Snittränta, (%)	3.16	3.7	3.99	1.34

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgift från 2026-01-01.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	149 070		- 11 305 732	- 8 976 876
Disposition enligt föreningsstämma			-8 976 876	8 976 876
Avsättning till underhållsfond		1 252 800	-1 252 800	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 252 800	1 252 800	
Årets resultat				- 2 208 522
Vid årets slut	149 070	0	- 20 282 608	- 2 208 522

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 20 282 608
Årets resultat före fondändring	- 2 208 522
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	- 1 252 800
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	1 252 800
Summa över/underskott	- 22 491 130

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 22 491 130
Totalt	- 22 491 130

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	7 092 050	6 345 436
Övriga rörelseintäkter	3	218 766	196 879
Summa rörelseintäkter		7 310 816	6 542 315
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-7 214 613	-12 878 980
Övriga kostnader	5	-408 574	-607 348
Personalkostnader	6	-193 187	-188 259
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-638 932	-638 932
Summa rörelsekostnader		-8 455 306	-14 313 519
RÖRELSERESULTAT		-1 144 490	-7 771 204
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 814	75 440
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 075 846	-1 281 112
Summa finansiella poster		-1 064 032	-1 205 672
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 208 522	-8 976 876
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 208 522	-8 976 876
ÅRETS RESULTAT		-2 208 522	-8 976 876



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	10 764 190	11 403 122
Summa materiella anläggningstillgångar		10 764 190	11 403 122
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 769 190	11 408 122
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 918	1 239
Övriga fordringar		14 309	17 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	488 985	545 878
Summa kortfristiga fordringar		510 212	564 739
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	2 143 027	7 016 899
Summa kassa och bank		2 143 027	7 016 899
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 653 239	7 581 638
SUMMA TILLGÅNGAR		13 422 429	18 989 760



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 070	149 070
Summa bundet eget kapital		149 070	149 070
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 282 608	-11 305 732
Årets resultat		-2 208 522	-8 976 876
Summa fritt eget kapital		-22 491 130	-20 282 608
SUMMA EGET KAPITAL		-22 342 060	-20 133 538
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	34 032 316	34 637 662
Förskott från kunder		21 000	21 000
Leverantörsskulder		494 543	3 197 221
Skatteskulder		25 110	24 550
Övriga skulder		0	9 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 191 520	1 233 040
Summa kortfristiga skulder		35 764 489	39 123 298
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		35 764 489	39 123 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 422 429	18 989 760



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 144 490	-7 771 204
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	638 932	638 932
Summa	-505 558	-7 132 272
Erhållen ränta	11 814	75 440
Erlagd ränta	-1 109 986	-1 281 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 603 730	-8 337 944
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	54 526	-567 173
Förändring av rörelseskulder	-2 719 323	3 327 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 268 527	-5 577 833
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	12 000 000
Amortering av lån	-605 346	-263 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-605 346	11 736 520
Årets kassaflöde	-4 873 873	6 158 687
Likvida medel vid årets början	7 016 899	858 212
Likvida medel vid årets slut	2 143 026	7 016 899

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Inventarier, maskiner och installationer	5-15

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2025

2024

6 688 645

5 960 571

Hysesintäkter

Hyror lokaler

385 405

379 033

Övriga objekt

18 000

5 832

403 405

384 865

Totalt nettoomsättning

7 092 050

6 345 436



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	16 583	5 156
Försäkringsersättningar	89 070	97 252
Överlåtelseavgifter	26 201	11 464
Övriga intäkter	86 912	83 007
	218 766	196 879
Totalt övriga rörelseintäkter	218 766	196 879

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 74 835 kr i form av vidarefakturerings av värmekostnader.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	139 081	154 458
Uppvärmning	1 699 067	1 748 987
Vatten och avlopp	381 865	380 975
Avfallshantering	297 020	358 840
Teknisk förvaltning	407 273	428 917
Serviceavtal	39 110	37 495
Besiktningkostnader	10 875	23 839
Övriga utgifter för köpta tjänster	51 768	19 143
Bredband	174 156	128 655
Kabel-TV	47 024	35 082
Försäkringar	174 981	0
Tomträttsavgälder	675 800	506 850
Förbrukningsmaterial	21 183	19 764
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	263 526	227 135
	4 382 728	4 070 139

Reparationer

Huskropp	27 438	6 148
Armaturer, gemensamma utrymmen	32 818	5 694
Lokaler	0	604
Övriga installationer	9 375	0
Klottersanering	0	1 818
Vattenskador	225 211	225 010
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	26 458	28 768
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 558	9 694
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	24 004
VA & sanitet, installationer	17 690	33 904
Värme, installationer	10 331	13 603
Ventilation, installationer	6 200	0
El, installationer	24 021	0
	408 100	349 247

Planerat underhåll

Huskropp, övrigt	23 100	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	411 162	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	833 967	892 750
El, installationer	0	254 131
Värme, installationer	16 074	60 000
Ventilation, installationer	0	113 188
VA & sanitet, installationer	1 061 746	7 139 525
Markytor	77 735	0
	2 423 784	8 459 594

Totalt fastighetskostnader

	7 214 613	12 878 980
--	------------------	-------------------



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 930	0
Förvaltningskostnader	239 634	255 767
Revision	31 250	33 750
Tele och post	16 548	12 292
Självrisker vid skada	18 620	20 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	20 599
Jurist- och advokatkostnader	26 288	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	15 243	23 739
Kontorsmateriel och trycksaker	2 250	0
Bankkostnader	3 200	7 885
Frakter och transporter	0	1 355
Stämpelskatt	0	225 015
IT-tjänster	6 200	5 113
Övriga externa tjänster	37 500	0
Övriga externa kostnader	2 911	1 833
Totalt övriga kostnader	408 574	607 348

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	147 000	143 250
Sociala kostnader	46 187	45 009
	193 187	188 259
Totalt personalkostnader	193 187	188 259

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	638 932	638 932
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	638 932	638 932

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	36 132 000	36 132 000
I eget förvar	0	0
Summa:	36 132 000	36 132 000
Eventualförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
Summa:		



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	31 295 289	31 295 289
Utgående anskaffningsvärden	31 295 289	31 295 289
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 19 892 167	- 19 253 235
Årets avskrivning på byggnader	- 638 932	- 638 932
Utgående avskrivningar	-20 531 099	-19 892 167
Utgående redovisat värde	10 764 190	11 403 122
<i>Varav</i>		
Byggnader	10 764 190	11 403 122
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	95 551 000	78 518 000
Taxeringsvärde mark	166 562 000	196 908 000
	262 113 000	275 426 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	258 000 000	272 000 000
Lokaler	4 113 000	3 426 000
	262 113 000	275 426 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	488 985	513 678
Summa	488 985	513 678
Not 11. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	483 528	908 660
Transaktionskonto Handelsbanken	392	3 091
E-kapitalkonto Handelsbanken	1 659 107	6 105 148
Summa	2 143 027	7 016 899
Not 12. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	34 032 316	34 637 662
Summa	34 032 316	34 637 662



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek*	2026-02-05	2,677 %	941 228	951 216
Stadshypotek***	2026-02-05	2,677 %	1 253 632	1 266 932
Stadshypotek*	2026-06-23	2,550 %	3 724 500	3 763 500
Stadshypotek	2026-12-07	2,608 %	629 796	636 496
Stadshypotek	2026-12-07	2,608 %	6 466 364	6 535 156
Stadshypotek*	2026-03-13	2,612 %	1 016 015	1 026 795
Stadshypotek*	2026-04-08	2,569 %	707 359	714 923
Stadshypotek	2026-12-07	2,608 %	838 337	847 257
Stadshypotek****	2026-01-19	2,598 %	1 047 750	1 058 750
Stadshypotek*	2026-03-10	3,050 %	167 107	467 107
Stadshypotek*	2026-02-05	2,677 %	802 401	811 193
Stadshypotek			0	83 742
Stadshypotek*	2026-02-05	2,677 %	684 385	691 885
Stadshypotek*	2026-06-24	2,551 %	576 000	576 000
Stadshypotek*	2026-02-05	2,677 %	713 704	721 276
Stadshypotek**	2026-02-06	2,679 %	1 408 626	1 423 570
Stadshypotek*	2026-04-29	2,647 %	631 112	637 864
Stadshypotek*	2026-06-24	2,551 %	424 000	424 000
Stadshypotek*	2026-01-22	3,200 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek*	2026-03-03	3,050 %	7 000 000	7 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			34 032 316	34 637 662

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

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

** Lånet Kapitalbands 1 år hos Stadshypotek med en ränta på signeringsdatum på 2,539%.

*** Lånet Kapitalbands 1 år hos Stadshypotek med en ränta på signeringsdatum på 2,513%.

**** Lånet Kapitalbands 1 år hos Stadshypotek med en ränta på signeringsdatum på 2,477%.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	121 314	116 386
Upplupna räntekostnader	104 688	138 828
Förutbetalda intäkter	590 930	596 011
Upplupna kostnader	374 588	381 814
Summa	1 191 520	1 233 039

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2026 då avgifterna höjdes med 2 %.



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16

Ulrika Hjelt
Ordförande

Anna Gross
Ledamot

Anna Forsberg
Ledamot

Jan Brucek
Ledamot

Jonas Blomberg
Ledamot

Linda Forsberg Hansson
Ledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Extern revisor
Magnus Prööm

Thomas Widén
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 15:12

SENT BY OWNER:

Tova Andersson · 16.04.2026 17:23

DOCUMENT ID:

rkibJtA2-g

ENVELOPE ID:

SksZkYcNwI-rkibJtA2-g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Hjorthags
höjden.pdf

19 pages

SHA-512:

1b4397c1847ccf1d4c169881443256e97bcd96a9b2ce2f
ba434ad070a7eb47d8ed58fdc603ced437bc36b7f83493
580f54a8f587e5de29aef03f1f89f563dd72

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
ANNA FORSBERG annasophia.forsberg@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 17:35 16.04.2026 17:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/04/01) IP: 94.234.92.148
Ulrika Marie Hjelt ulrika.hjelt@outlook.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 18:30 16.04.2026 18:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/09/13) IP: 217.213.134.228
Jonas Erik Blomberg jonas.blomberg@snitz.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 18:33 16.04.2026 18:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/07) IP: 193.150.228.187
Jan Brucek jan@brucek.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 21:15 16.04.2026 20:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/19) IP: 83.248.226.254
LINDA FORSBERG HANSSON lindaforsberg850@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 06:15 16.04.2026 17:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/08/30) IP: 130.117.202.24
ANNA SOFIA SIGRID MARI ANNE GROSS annasofia.gross@gmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 09:30 18.04.2026 09:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/08/28) IP: 83.251.206.77
THOMAS WIDÉN Thomaswiden1@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 16:48 18.04.2026 16:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/06/23) IP: 83.251.200.124
Magnus Prööm magnus.proom@azets.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 15:12 20.04.2026 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/16) IP: 208.56.29.4

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

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