



Årsredovisning 2025

HSB Brf Hjorten i Älmhult

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hjorten i Älmhult med säte i Älmhult org.nr. 716403-8304 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Älmhult kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kronhjorten 2	1991-01-01	1991
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 997
1	lokaler (Druvan)	329
Totalt 23 objekt		2 326

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 5 rok, 11 st 3 rok, 11 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Thörn	Ordförande	2018-06-05	
Barbro Karlsson	Ledamot	2017-04-01	2025-05-26
Kurt Olausson	Ledamot	2017-05-29	2025-05-26
Irene Samuelsson	Ledamot	2018-06-05	
Marcin Michal Bogucki	Ledamot	2025-06-18	
Sandor Nadj	Ledamot	2017-05-29	
Dean Sparrewath Nielsen	Ledamot, utsedd av HSB	2017-04-01	
Gustav Hallberg	Ledamot	2024-06-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Thörn, Gustav Hallberg och Iréne Samuelsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kurt Olausson, Lars Thörn, Marcin Michal Bogucki, Sandor Nadj och Gustav Hallberg.

Revisorer har varit: Micael Brunosson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Åsa Senfsleben (sammankallande) och Lena Pettersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,5%.
En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-25.

Under året har föreningen genomfört planerat underhåll i form av målning av samtliga fastigheter. Åtgärden följer underhållsplanen och bidrar till att säkerställa byggnadernas långsiktiga skick. Föreningen arrangerade även en gemensam städdag och i december hölls ett glöggmingel där brandkåren informerade om brandsäkerhet.

Solcellerna har producerat 22 000 Kwh under 2025



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
2015	Fasadmålning
2015	Fiberanslutning
2017	OVK och radonmätning
2018	Takreparationer
2019	Byte av garageportar
2020	Målning av staket
2021	Förbättring asfaltering av garageuppfarter samt p-platser
2022	Byte av dörrar miljöhusen samt ommålning av tak på miljöhusen
2023	Installation av solceller
2024	Ny köksfläkt samt separation av allmän ventilation.
2024	Nya förrådsdörrar har installerats
2025	Målning av fasader samt byte/målning av vindskivor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2027	Eventuell byte av tak, hängrännor och stuprör samt eventuell fönsterbyte.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	290	242	218	239	238
Skuldsättning, kr/kvm	5 031	4 044	4 236	4 463	5 244
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 031	4 616	4 835	5 094	5 244
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	147	117	130	141	133
Årsavgifter, kr/kvm	731	695	674	683	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	82	81	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	896	747	726	690	766
Nettoomsättning, tkr	2 085	1 984	1 927	1 833	1 782
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 141	4 597	97	266	152
Soliditet, %	39	44	27	25	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). *Energikostnaderna är baserade på Kvarterslokalens kostnader för värme, el och kan därmed avvika från övriga lägenheter.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Medlemmarnas förbrukning av värme är ej inkluderat i årsavgifterna,

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på fasadunderhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativ med 531 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 254 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning på 4 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser dock att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 890 991	0	0	1 890 991
Underhållsfond, kr	1 632 234	0	-1 188 479	443 756
S:a bundet eget kapital, kr	3 523 225	0	-1 188 479	2 334 747
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	724 099	4 596 841	1 188 479	6 509 419
Årets resultat, kr	4 596 841	-4 596 841	-1 140 900	-1 140 900
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 320 940	0	47 579	5 368 519
S:a eget kapital, kr	8 844 165	0	-1 140 900	7 703 266

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 44 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 232 479 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 320 940
Årets resultat, kr	-1 140 900
Reservation till underhållsfond, kr	-44 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 232 479
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 368 519

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 368 519
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 084 738	1 983 859
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 084 738	1 983 859
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-838 610	-796 133
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 232 479	-84 509
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 391	-147 704
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-133 620	-132 979
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-582 217	4 039 150
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 923 317	2 877 825
RÖRELSERESULTAT		-838 579	4 861 684
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 802	10 887
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 123	-275 730
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-302 321	-264 843
ÅRETS RESULTAT		-1 140 900	4 596 841



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 833 185	18 775 357
Inventarier och installationer	Not 9	737	1 475
Pågående nyanläggningar	Not 10	27 825	415 875
Summa materiella anläggningstillgångar		18 861 747	19 192 707
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 862 247	19 193 207
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		349 863	166 493
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	519 163	665 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	103 650	76 484
Summa kortfristiga fordringar		972 676	908 683
Summa omsättningstillgångar		972 676	908 683
SUMMA TILLGÅNGAR		19 834 923	20 101 890



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 890 991	1 890 991
Fond för yttre underhåll	443 756	1 632 235
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 334 747	3 523 226
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 509 419	724 099
Årets resultat	-1 140 900	4 596 841
<i>Summa fritt eget kapital</i>	5 368 519	5 320 940
Summa eget kapital	7 703 265	8 844 165
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 9 275 289	4 627 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>	9 275 289	4 627 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 427 143	6 109 712
Leverantörsskulder	104 250	172 294
Aktuell skatteskuld	Not 15 13 515	12 731
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 5 841	12 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 305 619	323 444
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 856 369	6 630 225
Summa skulder	12 131 658	11 257 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 834 923	20 101 890

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-838 579	4 861 684
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	582 217	-4 039 150
	-256 362	822 534
Erhållen ränta	1 802	14 255
Erlagd ränta	-294 114	-281 011
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-548 674	555 778
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	119 377	-55 950
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-101 296	79 902
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-530 593	579 730
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-251 257	-1 034 330
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-251 257	-1 034 330
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	965 220	-509 780
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	965 220	-509 780
ÅRETS KASSAFLÖDE	183 370	-964 380
Likvida medel vid årets början	166 493	1 130 873
Likvida medel vid årets slut	349 863	166 493
	183 370	-964 380

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 891 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 491 072	1 426 788
Årsavgift el	209 526	190 065
Hysesintäkt lokaler	380 526	357 324
Försäljning egenproducerad el	1 199	1 696
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	573	6 495
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 842	1 491
	2 084 738	1 983 859

I Årsavgift ingår el och vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-22 307	-62 093
El	-180 244	-162 690
Uppvärmning	-13 302	-13 703
Vatten	-147 886	-135 188
Renhållning	-114 597	-84 903
TV, bredband, iptelefoni	-38 817	-35 734
Obligatoriska besiktningar	-3 800	-3 800
Förvaltningskostnader	-96 076	-76 252
Försäkringar	-39 540	-38 806
Fastighetsskatt	-179 940	-179 940
Övriga driftskostnader	-2 100	-3 025
	-838 610	-796 133

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll el	-15 867	0
Underhåll huskropp utvändigt	-1 135 487	-33 194
Underhåll mark och utemiljö	-81 125	-51 315
	-1 232 479	-84 509

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-17 250	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-88 820	-87 447
Kostnader överlåtelse och panter	0	-6 016
Föreningsverksamhet	-6 825	-10 615
Konsulter	0	-3 938
Förbrukningsinventarier	0	-5 059
Medlemsavgifter HSB	-15 521	-15 130
Stämma och styrelse	-7 975	-4 500
	-136 391	-147 704

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-65 500	-68 000
Löner för anställda	-29 200	-27 500
Vicevärdsarvode	-9 600	-9 600
Övriga arvoden	-2 500	-2 000
Övriga personalkostnader	-783	-739
Revisionsarvode	-5 000	-8 500
Sociala avgifter	-21 037	-16 640
	-133 620	-132 979

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-546 031	-520 309
Markanläggningar	-35 448	-35 449
Installationer och inventarier	-738	-738
Återföring av tidigare nedskrivningar av byggnader	0	4 595 646
	-582 217	4 039 150

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 186 494	27 632 115
Omklassificering	388 050	0
Årets investering byggnader	251 257	554 379
Ingående anskaffningsvärde mark	888 000	888 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	518 173	454 097
Årets investering markanläggning	0	64 076
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 231 974	29 592 667

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 659 864	-5 897 421
Årets avskrivningar byggnader	-546 031	-520 309
Återföring nedskrivningar		-4 242 134
Ingående avskrivningar markanläggningar	-157 446	-121 997
Årets avskrivningar markanläggningar	-35 448	-35 449
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 398 789	-10 817 310

Utgående redovisat värde 18 833 185 18 775 357

Redovisade värden byggnader	17 619 906	21 768 764
Redovisade värden mark	888 000	888 000
Redovisade värden markanläggningar	325 279	360 727

Fastighetsbeteckning: Kronhjorten 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1991	15 148 000	8 844 000	23 992 000	23 992 000
		15 148 000	8 844 000	23 992 000	23 992 000

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	25 156 000	25 156 000
varav i eget förvar	-7 368 000	-7 368 000
Summa ställda säkerheter	17 788 000	17 788 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	33 597	33 597
Utgående anskaffningsvärden	33 597	33 597
Ingående avskrivningar	-32 122	-31 384
Årets avskrivningar	-738	-738
Utgående avskrivningar	-32 860	-32 122

Utgående redovisat värde 737 1 475

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2025-12-31 2024-12-31

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	415 875	0
Årets Investering	0	415 875
Omklassificering till Byggnader och mark	-388 050	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	27 825	415 875

Pågående nyanläggningar avser ev. takbyte.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	16 871	95 956
Övriga kortfristiga fordringar	502 292	569 750
	519 163	665 706

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	40 066	39 540
Förutbetalad kabel-TV och bredband	9 855	9 765
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 729	27 179
	103 650	76 484

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,03%	2026-03-01	2 427 143	334 780
Stadshypotek AB		3,22%	2027-03-30	1 300 000	0
Stadshypotek AB		3,13%	2028-03-01	3 347 789	0
Stadshypotek AB		1,93%	2030-01-30	4 627 500	0
				11 702 432	334 780

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 275 289

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	2 427 143
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	2 427 143

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,82%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 339 120
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 028 532
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	13 515	12 731
	13 515	12 731

	2025-12-31	2024-12-31
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	2 130	3 413
Arbetsgivaravgifter	1 679	1 968
Övriga kortfristiga skulder	2 032	6 663
	5 841	12 044
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	69 500	72 000
Upplupna sociala avgifter	12 449	12 513
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	35 433	31 883
Upplupna räntekostnader	36 518	26 509
Upplupen revision	15 000	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	136 719	167 039
	305 619	323 444

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-19 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Dean Sparrewath Nielsen	 Gustav Hallberg	 Irene Samuelsson
..... Lars Thörn	 Marcin Michal Bogucki	 Sandor Nadj

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
Micael Brunosson	Revisor utsedd av HSB Riksförbund
	Carl Fagergren



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hjorten i Älmhult, org.nr. 716403-8304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hjorten i Älmhult för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hjorten i Älmhult för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Micael Brunosson
Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Hjorten i Älmhult signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Thörn

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 15:25:15



Dean Sparrewath Nielsen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:29:57



Gustav Hallberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 06:11:08



Sandor Nadj

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:15:35



Marcin Michal Bogucki

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:26:55



Irene Samuelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:38:18



Micael Brunosson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 14:26:04



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 12:06:34



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Hjorten i Älmhult signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Micael Brunosson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 14:24:25



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 12:06:07



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.