



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hemskogshöjden

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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

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 tidbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gamlebo 10	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 4 589 kvm. samt lokal om 1065 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Fredrik Lennmalm	Ordförande
Anders Elander	Sekreterare
Tommy Torpman	Kassör
Kent Söderqvist	Styrelseledamot
Matz Ung	Styrelseledamot
Andreas Williamsson	Suppleant
Jüri Lepisk	Suppleant

### Valberedning

Elin Norlander  
Margot Ekberg  
Sara Andersson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk Status

.

### Planerade underhåll

**2026** ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). Uppsäkring av el i garaget

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum
Fastighetsförvaltning	Wiab
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss	Schindler
Vatten och avfall	Stockholm VA

### Övrig verksamhetsinformation

En underhållsplan ska upprättas under 2026

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Vi har bundit räntan på våra lån från att vara rörliga till tvååriga.

Vi har gjort extra amorteringar på 700.000 kr under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 20%.

#### Förändringar i avtal

Vi har tecknat nya avtal avseende fastighetsförvaltning och entre´mattor.

Beslut har tagits om att upprätta en underhållsplan.

OVK besiktning kommer att utföras under våren 2026.

Beslut har tagits om att säkra upp elen i garaget,

#### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 94 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 559 858	4 751 399	4 332 919	3 961 832
Resultat efter fin. poster	-2 109 789	-2 542 771	-2 759 293	-2 450 880
Soliditet (%)	83	83	82	82
Yttre fond	951 151	813 481	675 811	538 141
Taxeringsvärde	182 074 000	177 382 000	177 382 000	177 382 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 076	910	837	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,4	87,4	85,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 171	11 407	11 829	12 126
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 067	9 258	9 601	9 842
Sparande / kvm totalyta, kr	301	230	191	245
Elkostnad / kvm totalyta, kr	82	93	112	105
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	86	67	73	59
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	32	27	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	206	191	211	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	2,52	1,94	1,03
Räntekänslighet (%)	10,38	12,54	14,13	-

**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 el och vatten (totalt 417 173 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Summan av avskrivningar överskrider det negativa resultatet. Föreningen har god likviditet vilket säkerställer framtida ekonomiska åtaganden,

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	213 360 000	-	-	213 360 000
Upplåtelseavgifter	53 340 000	-	-	53 340 000
Fond, yttre underhåll	813 481	-	137 670	951 151
Balanserat resultat	-11 208 724	-2 542 771	-137 670	-13 889 165
Årets resultat	-2 542 771	2 542 771	-2 109 789	-2 109 789
<b>Eget kapital</b>	<b>253 761 986</b>	<b>0</b>	<b>-2 109 789</b>	<b>251 652 198</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 751 495
Årets resultat	-2 109 789
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-137 670
<b>Totalt</b>	<b>-15 998 953</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-15 998 953</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 559 859	4 751 399
Övriga rörelseintäkter	3	25 237	23 886
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 585 096</b>	<b>4 775 285</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 101 017	-1 912 191
Övriga externa kostnader	8	-173 608	-144 096
Personalkostnader	9	-161 600	-130 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 810 264	-3 840 494
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 246 489</b>	<b>-6 027 381</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-661 393</b>	<b>-1 252 097</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 764	55 242
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 456 159	-1 345 916
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 448 395</b>	<b>-1 290 674</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 109 789</b>	<b>-2 542 771</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 109 789</b>	<b>-2 542 771</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	301 341 942	305 152 206
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>301 341 942</b>	<b>305 152 206</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>301 341 942</b>	<b>305 152 206</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		152 944	63 664
Övriga fordringar	13	2 604 504	2 046 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	158 668	114 892
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 916 115</b>	<b>2 225 400</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	12 216
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>12 216</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 916 115</b>	<b>2 237 616</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>304 258 058</b>	<b>307 389 823</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		266 700 000	266 700 000
Fond för yttre underhåll		951 151	813 481
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>267 651 151</b>	<b>267 513 481</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-13 889 165	-11 208 724
Årets resultat		-2 109 789	-2 542 771
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-15 998 953</b>	<b>-13 751 495</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>251 652 198</b>	<b>253 761 986</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	35 458 807	15 805 810
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 458 807</b>	<b>15 805 810</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 805 810	36 541 415
Leverantörsskulder		183 362	138 159
Skatteskulder		64 560	67 640
Övriga kortfristiga skulder		28 700	28 898
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 064 621	1 045 915
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 147 053</b>	<b>37 822 027</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>304 258 058</b>	<b>307 389 823</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-661 393</b>	<b>-1 252 097</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 810 264	3 840 494
	<b>3 148 871</b>	<b>2 588 397</b>
Erhållen ränta	7 764	55 242
Erlagd ränta	-1 509 528	-1 275 754
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 647 106</b>	<b>1 367 885</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-134 701	-176 560
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	114 000	73 538
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 626 406</b>	<b>1 264 862</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	-2 082 608	-1 935 301
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 082 608</b>	<b>-1 935 301</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>543 798</b>	<b>-670 439</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 909 206</b>	<b>2 579 645</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 453 004</b>	<b>1 909 206</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hemskogshöjden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Yttertak	2,50 %
Fönster	2,00 %
Hissar	3,33 %
Ventilation	4,00 %
Restpost	2,00 %
Fasader	2,00 %
Byggnad	5,00 - 10,00 %
El	2,00 %
Stomme och grund	0,83 - 4,00 %
Stamledningar Värme	1,67 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	4 521 516	3 767 928
Hysesintäkter garage	540 464	518 980
Hysesintäkter p-plats	29 732	28 875
Varmvatten, moms	128 584	128 618
El, moms	288 589	278 344
Elintäkter laddstolpe moms	24 827	12 495
Påminnelseavgift	840	60
Pantsättningsavgift	5 820	6 876
Överlåtelseavgift	7 313	7 165
Administrativ avgift	1 176	539
Andrahandsuthyrning	2 940	956
Vidarefakturerade kostnader	3 057	563
Vidarefakturerade kostnader, moms	5 000	0
Öres- och kronutjämnning	0	0
<b>Summa</b>	<b>5 559 859</b>	<b>4 751 399</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga erhållna bidrag	21 240	0
Övriga intäkter	3 997	23 886
<b>Summa</b>	<b>25 237</b>	<b>23 886</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	88 495	88 085
Fastighetsskötsel gård enl avtal	37 500	14 375
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	23 438	0
Städning enligt avtal	64 968	57 246
Besiktningar	16 080	36 000
Hissbesiktning	6 706	7 220
Myndighetstillsyn	2 900	2 820
Gårdkostnader	1 101	562
Gemensamma utrymmen	1 004	0
Sophantering	0	6 013
Snöröjning/sandning	22 905	7 906
Serviceavtal	115 252	62 161
Serviceavtal, hissar	56 250	0
Mattvätt/Hyrmattor	35 543	39 139
Förbrukningsmaterial	1 585	5 164
<b>Summa</b>	<b>473 727</b>	<b>326 691</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	21 641	19 487
VVS	0	1 126
Värmeanläggning/undercentral	2 975	9 950
Ventilation	20 478	26 248
Elinstallationer	1 375	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	304	0
Hissar	32 176	97 663
Mark/gård/utemiljö	6 406	0
Skador/klotter/skadegörelse	18 620	0
<b>Summa</b>	<b>103 975</b>	<b>154 474</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	464 133	523 599
Uppvärmning	487 665	376 940
Vatten	214 004	181 644
Sophämtning/renhållning	99 450	96 178
<b>Summa</b>	<b>1 265 252</b>	<b>1 178 361</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 848	74 414
Kabel-TV	65 452	0
Bredband	86 023	144 432
Fastighetsskatt	30 740	33 820
<b>Summa</b>	<b>258 063</b>	<b>252 666</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 072	8 838
Juridiska åtgärder	24 160	0
Inkassokostnader	7 375	463
Revisionsarvoden extern revisor	39 975	39 375
Styrelseomkostnader	691	0
Föreningskostnader	4 851	1 988
Förvaltningsarvode enl avtal	67 092	64 375
Överlåtelsekostnad	5 880	8 598
Pantsättningskostnad	3 528	9 168
Övriga förvaltningsarvoden	5 112	0
Administration	6 185	4 417
Konsultkostnader	4 687	6 875
<b>Summa</b>	<b>173 608</b>	<b>144 096</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	96 600
Övriga arvoden	6 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	38 000	31 000
<b>Summa</b>	<b>161 600</b>	<b>130 600</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 456 025	1 344 987
Dröjsmålsränta	60	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	74	929
<b>Summa</b>	<b>1 456 159</b>	<b>1 345 916</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	324 822 728	324 822 728
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>324 822 728</b>	<b>324 822 728</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-19 670 522	-15 860 258
Årets avskrivning	-3 810 264	-3 810 264
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-23 480 786</b>	<b>-19 670 522</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>301 341 942</b>	<b>305 152 206</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>122 000 000</i>	<i>122 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	139 074 000	131 382 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	46 000 000
<b>Summa</b>	<b>182 074 000</b>	<b>177 382 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	151 175	151 175
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>151 175</b>	<b>151 175</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-151 175	-120 945
Årets avskrivning	0	-30 230
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-151 175</b>	<b>-151 175</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	59 745	59 588
Momsavräkning	90 266	90 266
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 489	0
Transaktionskonto	1 395 471	827 761
Borgo räntekonto	1 057 533	1 069 230
<b>Summa</b>	<b>2 604 504</b>	<b>2 046 844</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	62 766	59 772
Förutbet försäkr premier	32 003	31 048
Förutbet kabel-TV	13 091	0
Förutbet bredband	12 390	24 072
Upplupna intäkter	38 418	0
<b>Summa</b>	<b>158 668</b>	<b>114 892</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	2,62 %	17 433 733	18 222 477
Handelsbanken	2027-01-30	2,80 %	18 025 074	18 222 006
Handelsbanken	2026-10-30	2,74 %	15 805 810	15 902 742
<b>Summa</b>			<b>51 264 617</b>	<b>52 347 225</b>
Varav kortfristig del			15 805 810	36 541 415

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 366 077 kr.

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

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	9 809	5 601
Uppl kostnad Fastskött entrepr	14 429	0
Uppl kostnad Städning entrepr	0	4 911
Uppl kostn el	54 082	54 088
Uppl kostnad Värme	74 415	70 078
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	21 025
Uppl kostn räntor	227 612	280 981
Uppl kostn vatten	36 827	33 127
Uppl kostnad Sophämtning	16 318	15 977
Uppl kostnad arvoden	111 600	102 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	52 155	37 600
Förutbet hyror/avgifter	431 374	419 927
Övriga uppl kostn och förutb int	15 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 064 621</b>	<b>1 045 915</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2025-12-31

58 160 000

2024-12-31

58 160 000

**NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Styrelsen beslutade efter att budgeten färdigställts att höja avgifterna med 3% från 2026-01-01.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Stockholm

---

Anders Elander  
Sekreterare

---

Fredrik Lennmalm  
Ordförande

---

Kent Söderqvist  
Styrelseledamot

---

Matz Ung  
Styrelseledamot

---

Tommy Torpman  
Kassör

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

---

Kungsbron Borevision AB  
Ola Olsson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.04.2026 19:16

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 16.04.2026 14:45

**DOCUMENT ID:**

Hymgc8AhWl

**ENVELOPE ID:**

SkXlclCnZx-Hymgc8AhWl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Hemskogshöjden, 769633-1748 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

87c16d7a6aec4e0bb34142e39d80b9d1b5fe89c8225a2b  
eec821eb96eec67e52931d2819f3bbc919fdd994e3c1a9  
8fa53d92aba413ca787d130ee339df8b6825

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. KENT SÖDERQVIST enskedeks@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:08 16.04.2026 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.115.167
2. Fredrik Edvard Lennmalm fredrik.lennmalm@haning estrand.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 22:25 16.04.2026 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.209.126
3. Tommy Torpman tommy.torpman@gmail.c om	 Signed Authenticated	17.04.2026 11:47 17.04.2026 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.126.157
4. ANDERS ELANDER anders.elan@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 16:59 20.04.2026 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.115.166
5. MATZ ERIK GREGER UNG matz.erik.ung@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 23:32 20.04.2026 23:30	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.115.163
6. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronbor evision.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 19:16 21.04.2026 19:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* 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 Hemskogshöjden

Org.nr 769633-1748

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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

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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hemskogshöjden för år 2025 samt av förslaget 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.04.2026 19:16

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 16.04.2026 14:45

**DOCUMENT ID:**

B1I7lc8ChWe

**ENVELOPE ID:**

HyxQx9LC2-e-B1I7lc8ChWe

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Hemskogshöjden 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

59dfbe4ccaf378d9f0c84cb2c638dba8900c0c0b3239c2f93c98a64d9741f48f746498531cc000c07a8592727a86eda90412030d15edfdd72869c723ec4f2d85

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	21.04.2026 19:16	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	21.04.2026 19:14	Low	IP: 213.88.193.73

\* 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