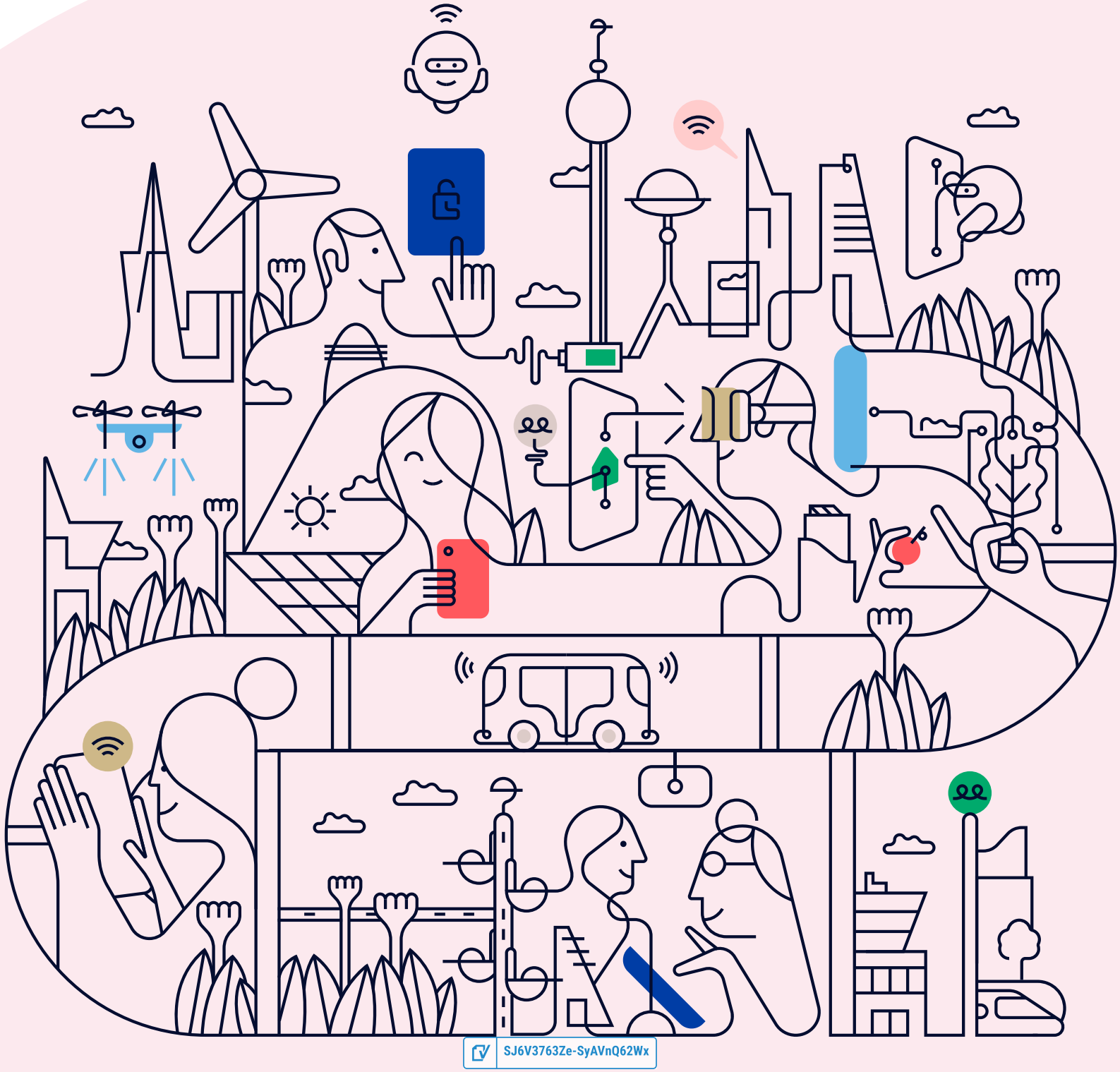
2025
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Härjedalen



SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Härjedalen

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... s. 1
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... s. 2
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... s. 8

Balansräkning ..... s. 9

Kassaflödesanalys ..... s. 11

Noter ..... s. 12

Underskrifter ..... s. 20

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

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.

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-30 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
Härjedalen 15	1981	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1981.

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 6 455 kvm, 1 lokal om 40 kvm och bostadsrättslokaler om 989 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 484 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henrik Patzer	Ordförande
Björn Johnson	Styrelseledamot
Carl Svanberg	Styrelseledamot
Gösta Lagercrantz	Styrelseledamot
Nils Felix Borgstav	Styrelseledamot
Rex Maght	Styrelseledamot
Tobias Rauch	Styrelseledamot

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

Valberedning

Erik Sandberg
Andrea Bondesson Rolandsson
Lars Fossum

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Anna Landerholm Granberg Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

Utförda historiska underhåll

2018
- Renovering hissar
- Målning gemensamhetslokal
- Alla brandvarnare bytta

2019
- Byte låssystem

2020
- Omläggning, målning yttertak
- Renovering tvättstugor
- Solcellsanläggning
- Byte avloppsrör källare

2021
- Byte av en torktumlare och ett torkskåp
- Avloppsstammar spolas och filmas

2022
- Underhållsplan avloppsanläggning
- Utredning laddboxar
- Underhållsmålning fönster
- Byte till elradiatorer i delar av två lägenheter

2023
- Spolning av fasad vid entréer
- Byte av torktumlare
- Kanalrengöring och OVK-besiktning
- Installation av infrastruktur laddboxar
- Nya staket på innergården

2024
- Byte av automatik dörröppnare
- Spolning av avloppsstammar
- Rengöring av balkonger och burspråk

2025
- Byte av automatik dörröppnare
- Byte av torkskåp
- Byte av fläktaggregat

Planerade underhåll

2026
- Byte av expansionskärl

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

Avtal med leverantörer

Bekämpning skadedjur	Anticimex
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Skellefteå kraft
Elarbeten	Rödjares Elektriska AB
Entrémattor	CWS-boco Sweden AB
Försäkring	Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Laddinfrasturktur och laddboxar	ChargeNode
Serviceavtal garageport	Motum Port AB
Serviceavtal hissar	Stockholms Hiss och Elteknik AB
Serviceavtal värme och ventilation	WIAB
Snöröjning	Lidingö Rental AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Trädgårdsskötsel	Två Smålänningar AB
Trappstädning	ESI AB
TV och bredband	Tele2
Underhåll avloppssystem	Avloppsteknik Svenska AB
Underhåll oljeavskiljare	Solna Högtrycksspolning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året bytt fastighetens tre fläktaggregat till en kostnad om ca 3,3 mkr. Ett nytt lån om 600 tkr upptogs i december 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 4,5 %.

Förändringar i avtal

Nytt elavtal har tecknats med Fortum som börjar gälla från och med 1 januari 2026, tidigare leverantör var Skellefteå kraft.

Övriga uppgifter

Arbete har påbörjats fär att byta föreningens expansionskärl då det nuvarande har nått sin tekniska livslängd. Prognosen är att arbetet kommer genomföras under första halvåret 2026 utan att nya lån tas upp samt inom ramen för justerad avgift.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 002 517	5 667 922	5 275 362	4 942 559
Resultat efter fin. poster	1 074 037	555 496	821 521	-129 672
Soliditet (%)	22	20	19	16
Yttre fond	2 687 875	2 226 817	1 759 032	2 364 615
Taxeringsvärde	183 436 000	182 741 000	182 741 000	182 741 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	870	828	764	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,5	94,3	93,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 188	4 115	4 192	4 424
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 612	3 549	3 616	3 816
Sparande / kvm totalyta, kr	258	149	194	192
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	44	35	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	151	172	129	114
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	31	14	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	223	247	177	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,40	2,73	2,37	1,12
Räntekänslighet (%)	4,81	4,97	5,49	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 375 000	-	-	5 375 000
Upplåtelseavgifter	79 000	-	-	79 000
Fond, yttre underhåll	2 226 817	-89 250	550 308	2 687 875
Balanserat resultat	-1 046 251	644 746	-550 308	-951 813
Årets resultat	555 496	-555 496	1 074 037	1 074 037
Eget kapital	**7 190 061**	**0**	**1 074 037**	**8 264 099**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-401 505
Årets resultat	1 074 037
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-550 308
Totalt	**122 224**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	93 690
Balanseras i ny räkning	**215 914**

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

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 002 519	5 667 922
Övriga rörelseintäkter	3	2 232	0
Summa rörelseintäkter		**6 004 751**	**5 667 922**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 213 224	-3 416 507
Övriga externa kostnader	9	-178 298	-231 205
Personalkostnader	10	-149 402	-283 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-760 005	-471 844
Summa rörelsekostnader		**-4 300 929**	**-4 403 402**
RÖRELSERESULTAT		**1 703 822**	**1 264 519**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 077	21 856
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-642 861	-730 879
Summa finansiella poster		**-629 784**	**-709 023**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**1 074 037**	**555 496**
ÅRETS RESULTAT		**1 074 037**	**555 496**

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	31 090 468	31 803 412
Maskiner och inventarier	13	320 004	367 065
Pågående projekt	14	3 228 801	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**34 639 273**	**32 170 477**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**34 642 773**	**32 173 977**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		111 402	5 237
Övriga fordringar	16	2 149 012	2 826 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	139 203	134 776
Summa kortfristiga fordringar		**2 399 617**	**2 966 217**
Kassa och bank			
Kassa och bank		328 108	68 177
Summa kassa och bank		**328 108**	**68 177**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 727 725**	**3 034 394**
SUMMA TILLGÅNGAR		**37 370 498**	**35 208 371**

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 454 000	5 454 000
Fond för yttre underhåll		2 687 875	2 226 817
Summa bundet eget kapital		**8 141 875**	**7 680 817**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-951 813	-1 046 251
Årets resultat		1 074 037	555 496
Summa fritt eget kapital		**122 224**	**-490 755**
SUMMA EGET KAPITAL		**8 264 099**	**7 190 061**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	11 300 000	9 260 000
Summa långfristiga skulder		**11 300 000**	**9 260 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	15 735 000	17 300 000
Leverantörsskulder		734 347	177 396
Skatteskulder		243	7 461
Övriga kortfristiga skulder		380 598	363 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	956 212	909 808
Summa kortfristiga skulder		**17 806 400**	**18 758 310**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**37 370 498**	**35 208 371**

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 703 822**	**1 264 519**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	760 005	471 844
	2 463 827	**1 736 363**
Erhållen ränta	13 077	21 856
Erlagd ränta	-654 649	-741 712
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 822 254**	**1 016 507**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 248	-228 105
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	624 878	276 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 433 884**	**1 064 415**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 228 801	110 744
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 228 801**	**110 744**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600 000	0
Amortering av lån	-125 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**475 000**	**-500 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-319 917**	**675 159**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 753 692**	**2 078 534**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 433 776**	**2 753 692**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Härjedalen 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,01 %
Yttertak	2,62 %
Fasader	3,42 %
Balkonger	4,37 %
Fönster	1,97 %
Stamledningar VA	4,63 %
Stamledningar Värme	2,07 %
Styr & övervakning	3,15 %
El	4,37 %
Hissar	3,42 %
Ventilation	3,33 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Solcellsanläggning	4,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 389 590	5 117 139
Hyresintäkter lokaler	72 000	72 000
Hyresintäkter p-plats	5 010	4 758
Hyresintäkter förråd	47 100	45 282
Hyresintäkter övr objekt, moms	49 386	0
Bredband	228 720	228 720
El	4 800	4 800
Elintäkter laddstolpe moms	8 607	8 222
Intäkter solel, moms	65	82
Gemensamhetslokal	5 800	5 100
Övriga intäkter	29 600	30 800
Nycklar/lås vidarefakturering	0	6 097
Övernattnings-/gästlägenhet	31 500	22 200
Pantsättningsavgift	3 528	5 730
Överlåtelseavgift	5 880	5 492
Administrativ avgift	3 332	1 421
Andrahandsuthyrning	117 600	108 984
Vidarefakturerade kostnader	0	1 100
Öres- och kronutjämning	1	-5
Summa	**6 002 519**	**5 667 922**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 232	0
Summa	**2 232**	**0**

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	106 732	170 712
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 410	52 883
Fastighetsskötsel gård enl avtal	46 741	44 389
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 518	12 893
Städning enligt avtal	90 625	86 488
Städning utöver avtal	35 313	47 775
Besiktningar	6 003	2 260
Brandskydd	33 079	4 571
Gårdkostnader	6 725	12 001
Gemensamma utrymmen	2 640	0
Sophantering	0	33 992
Garage/parkering	0	8 350
Snöröjning/sandning	62 500	110 906
Serviceavtal	30 775	34 279
Serviceavtal, hissar	15 750	0
Mattvätt/Hyrmattor	22 452	22 171
Förbrukningsmaterial	6 452	0
Summa	**476 714**	**643 670**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	58 709	0
Trapphus/port/entr	21 326	24 173
Dörrar och lås/porttele	81 017	75 567
VVS	84 912	91 949
Värmeanläggning/undercentral	594	0
Ventilation	22 276	0
Elinstallationer	14 281	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 200
Hissar	38 870	76 945
Tak	29 205	9 604
Fönster	625	0
Garage/parkering	2 434	10 508
Summa	**354 248**	**290 946**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	93 690	0
VVS	0	89 250
Summa	**93 690**	**89 250**

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	305 660	328 217
Uppvärmning	1 126 396	1 284 709
Vatten	237 229	233 209
Sophämtning/renhållning	133 230	178 337
Grovsopor	6 293	12 218
Summa	**1 808 808**	**2 036 690**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 572	0
Kabel-TV	157 636	189 820
Bredband	102 000	0
Fastighetsskatt	150 556	166 180
Korr. fastighetsskatt	0	-49
Summa	**479 764**	**355 951**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 214	1 107
Tele- och datakommunikation	1 523	5 647
Inkassokostnader	2 207	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 810	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	80 000
Styrelseomkostnader	3 548	1 880
Fritids och trivselkostnader	4 450	4 182
Föreningskostnader	9 608	11 316
Förvaltningsarvode enl avtal	100 000	106 950
Överlåtelsekostnad	10 290	4 012
Pantsättningskostnad	5 292	8 600
Korttidsinventarier	1 490	0
Administration	7 470	5 974
Tidningar och facklitteratur	896	1 537
Summa	**178 298**	**231 205**

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 000	190 000
Löner till kollektivanst	0	41 000
SPP/tjänstepension/FORA	1 000	0
Arbetsgivaravgifter	28 159	52 847
Löneskatt	243	0
Summa	**149 402**	**283 847**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	642 790	730 877
Dröjsmålsränta	71	2
Summa	**642 861**	**730 879**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 376 219	40 376 219
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**40 376 219**	**40 376 219**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 572 807	-8 144 575
Årets avskrivning	-712 944	-428 232
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 285 751**	**-8 572 807**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**31 090 468**	**31 803 412**
I utgående restvärde ingår mark med	*154 005*	*154 005*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 500 000	90 741 000
Taxeringsvärde mark	80 936 000	92 000 000
Summa	**183 436 000**	**182 741 000**

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 004 314	1 115 058
Årets inköp	0	-110 744
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 004 314**	**1 004 314**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-637 249	-593 637
Årets avskrivning	-47 061	-43 612
Utgående ackumulerad avskrivning	**-684 310**	**-637 249**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**320 004**	**367 065**

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	3 228 801	0
Summa pågående arbeten	**3 228 801**	**0**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26 294	24 991
Skattefordringar	13 740	0
Momsavräkning	0	108 668
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 810
Övriga kortfristiga fordringar	3 310	5 220
Transaktionskonto	1 047 276	1 615 216
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**2 149 012**	**2 826 204**

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 408	1 283
Förutbet försäkr premier	72 031	69 572
Förutbet kabel-TV	39 832	63 427
Förutbet bredband	24 932	494
Summa	**139 203**	**134 776**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2025-06-01	1,08 %		11 300 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,63 %	9 260 000	9 260 000
Stadshypotek AB	2025-01-30	4,33 %		3 500 000
Stadshypotek AB	2026-12-03	2,32 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,35 %	3 375 000	
Stadshypotek AB	2027-06-01	2,62 %	5 650 000	
Stadshypotek AB	2030-06-01	3,01 %	5 650 000	
Stadshypotek AB	2026-12-04	2,31 %	600 000	
Summa			**27 035 000**	**26 560 000**
Varav kortfristig del			15 735 000	17 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 035 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 389	4 334
Uppl kostn el	23 922	32 846
Uppl kostnad Värme	118 964	149 169
Uppl kostnad Extern revisor	33 750	0
Uppl kostn räntor	19 222	31 010
Uppl kostn vatten	80 832	50 178
Uppl kostnad Sophämtning	20 082	33 852
Uppl kostnad arvoden	70 000	70 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 994	21 994
Förutbet hyror/avgifter	561 057	476 425
Beräkn arvode revision	0	40 000
Summa	**956 212**	**909 808**

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 479 000	33 479 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret har endast löpande underhåll utförts.

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Lidingö

Björn Johnson
Styrelseledamot

Carl Svanberg
Styrelseledamot

Gösta Lagercrantz
Styrelseledamot

Henrik Patzer
Ordförande

Nils Felix Borgstav
Styrelseledamot

Rex Maght
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Anna Landerholm Granberg
Auktoriserad revisor

SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.04.2026 08:42

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 15.04.2026 17:18

DOCUMENT ID:
SyAVnQ62Wx

ENVELOPE ID:
SJ6V3763Ze-SyAVnQ62Wx

DOCUMENT NAME:
Bostadsrättsföreningen Härjedalen, 716417-5346 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
22 pages

SHA-512:
d691857f698bd973811cbf175a5cab986d6ea4512efa820781467dea1ac48668ada6a2f7ab95c5fa17c6b24d0df9852d03335e060158c6a241e360754d32051e

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. **CARL SVANBERG**	**Signed**	**15.04.2026 17:27**	**eID**	**Swedish BankID**
carlsvanberg@hotmail.com	Authenticated	15.04.2026 17:18	Low	IP: 94.191.136.135
2. **Nils Felix Borgstav**	**Signed**	**15.04.2026 17:32**	**eID**	**Swedish BankID**
felix.borgstav@hotmail.com	Authenticated	15.04.2026 17:28	Low	IP: 188.151.217.101
3. **REX VINCENT KARL MAGHT**	**Signed**	**16.04.2026 12:43**	**eID**	**Swedish BankID**
rexmaght@gmail.com	Authenticated	16.04.2026 12:42	Low	IP: 213.65.109.163
4. **Nils Björn Johnson**	**Signed**	**16.04.2026 13:32**	**eID**	**Swedish BankID**
bjorn.johnson@skibuff.com	Authenticated	16.04.2026 13:22	Low	IP: 81.235.189.186
5. **HENRIK PATZER**	**Signed**	**16.04.2026 16:09**	**eID**	**Swedish BankID**
henrik.patzer@gmail.com	Authenticated	15.04.2026 18:05	Low	IP: 188.151.194.87
6. **GÖSTA LAGERCRANTZ**	**Signed**	**16.04.2026 19:22**	**eID**	**Swedish BankID**
gosta.lagercrantz@gmail.com	Authenticated	15.04.2026 19:37	Low	IP: 212.100.120.114
7. **Anna Sofia Landerholm Granberg**	**Signed**	**17.04.2026 08:42**	**eID**	**Swedish BankID**
anna.landerholm.granberg@azets.com	Authenticated	17.04.2026 08:41	Low	IP: 208.56.29.3

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Härjedalen, org.nr 716417-5346.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Härjedalen för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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

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 våra 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Härjedalen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Anna Landerholm Granberg
Auktoriserad revisor

rJaVnQ6nZx-S1xaN376nZx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.04.2026 08:40

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 15.04.2026 17:18

DOCUMENT ID:
S1xaN376nZx

ENVELOPE ID:
rJaVnQ6nZx-S1xaN376nZx

DOCUMENT NAME:
RB, BRF Härjedalen.pdf
2 pages

SHA-512:
c581f20c05e2bb48d1560b4f84b6449f339c423bb3ffb7091a52b7cd0c4ca8a5421360295d85e9318dfec720d1c688d1fdd0493fd2fe1044ed095b7ba919bcb4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Anna Sofia Landerholm Granberg**	**Signed**	**17.04.2026 08:40**	**eID**	**Swedish BankID**
anna.landerholm.granberg@azets.com	Authenticated	17.04.2026 07:53	Low	IP: 208.56.29.19

* 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