



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 302 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 671 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 58 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 676 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Brf Hitorp

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
302 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 671 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
58 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
676 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Hitorp med säte i Nora org.nr. 716453-0292 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nora kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skörden 1, Slåttern 1	1988-01-01	1987
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 216
Totalt 21 objekt		2 216

Föreningens lägenheter fördelas på:

13 st 4 r o k 104 m²

8 st 4 r o k 108m²

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anita Åsling	Ledamot
Cecilia Sundin	Ordförande
Inger Ahlinder Bergkvist	Ledamot
Leif Jansson	Ledamot
Peter Skoogh	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anita Åsling, Cecilia Sundin och Peter Skoogh.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Ahlinder Bergkvist och Cecilia Sundin.

Revisorer har varit: Lena Stocke vald av föreningen, extern revisor Åsa Axell hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Katherine Thacher (sammankallande) och Kristofer Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Föreningen har under året övergått till ett nytt redovisningsregelverk, K3.

- Lån på 7 153 000 kr omförhandlades med 1 år bindning, ränta 3,15% from 2025-04-30 -- 2026- 04-30
- Nytt placeringskonto Handelsbanken from 2024-12-12, 1 000 000 kr, ränta 2,35% med 3 månaders bindningstid med automatisk förlängning
- Föreningen har förlängt avtal för snöröjning med S.B.E. städ gällande säsongen 2025-2026
- Föreningen har förlängt avtal för gräsklippning av gamla lekparken med BRF Linåkern sommarsäsongen 2026

Följande större åtgärder har genomförts senaste åren:

Målning och byte av skadad panel enligt nedan från år 2014, samtliga hus målade enligt underhållsplan år 2028.
Ventilationsrengöring av frånluftskanaler år 2025.

Årtal	Åtgärd
2014	Målning av hus, Rättarvägen 23, 25
2015	Målning av hus, Rättarvägen 19, 21
2016	Målning av hus, Rättarvägen 5, 29
2017	Målning av hus, Rättarvägen 13, 41
2020	Målning av hus, Rättarvägen 1, 3, 9, 11
2021	Målning av hus, Rättarvägen 17, 27, 35
2022	Målning av hus, Rättarvägen 15, 39
2023	Målning av hus, Rättarvägen 33, 37
2024	Målning av hus, Rättarvägen 7, 31
2025	Målning av hus, Rättarvägen 23, 25

Under året har föreningen utfört nedan:

- Målning av hus, Rättarvägen 23, 25. I samband med målning byts skadad panel, målningen utfört av EBL måleri och panelbyte utförts Kåvi Bygg AB
- Årlig tak- och vindbesiktning på samtliga hus utfört av Nora Byggservice, Anders Dahlin
- Uppsättning av huv som skydd över utvändig ventil Rv 31, 33, 35
- Ventilationsrengöring i samtliga hus utfört av Lindesotaren i april
- Fläktlager utbytt Rv 3, 23, 33, 35, 39. Byte av tilluftsfläkt Rv 27. Varmvattenberedare utbytt Rv 3.
- Mossborttagning på hus- och garage Rv 35, efterbehandling av GrönFri mossmedel

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**2026**

- Mossborttagning på hus-och garagetak Rv 1-19
- Rensning av hängrännor samtliga hus
- Byte av vindskiveplåtar på 11 st hus
- Målning av två hus Rv 19 - 21
- Byte av vattenkranar under vattenberedaren

2027

- Mossborttagning på hus-och garagetak Rv 21-41 (ej Rv 35)
- Rensning av hängrännor samtliga hus
- Målning av två hus Rv 5, 29

2028

- Målning av två hus Rv 13, 41
- Rensning av hängrännor samtliga hus

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

Under året har delar av styrelsen deltagit på HSB verksamhetsträff 12 nov och ordförande&sekreterarträff 25 sept.

Informationsblad delas ut ca 1 gång i månaden. Höstmöte med information från styrelsen har också genomförts 2025-11-11.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	302	209	308	297	299
Skuldsättning, kr/kvm	4 671	4 774	4 876	4 979	5 082
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 671	4 774	4 876	4 979	5 082
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	58	57	51	39	44
Årsavgifter, kr/kvm	676	633	599	599	599
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	83	92	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	677	759	650	599	600
Nettoomsättning, tkr	1 499	1 403	1 323	1 328	1 330
Resultat efter finansiella poster, tkr	96	279	142	115	135
Soliditet, %	15	14	11	11	10

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	315 000	0	0	315 000
Underhållsfond, kr	1 012 115	0	205 945	1 218 060
S:a bundet eget kapital, kr	1 327 115	0	205 945	1 533 060
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	134 526	278 906	-205 945	207 487
Årets resultat, kr	278 906	-278 906	96 068	96 068
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	413 432	0	-109 877	303 555
S:a eget kapital, kr	1 740 547	0	96 068	1 836 615

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 194 055 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	413 432
Årets resultat, kr	96 068
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	194 055
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	303 555

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	303 555

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	1 499 176	1 403 491
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	279 130
Summa Rörelseintäkter		1 499 176	1 682 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-733 385	-940 681
Övriga externa kostnader	Not 5	-28 578	-37 615
Personalkostnader	Not 6	-55 399	-55 553
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-378 520	-281 974
Summa Rörelsekostnader		-1 195 882	-1 315 823
Rörelseresultat		303 294	366 798
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 427	59 771
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-230 653	-147 664
Summa Finansiella poster		-207 226	-87 893
Resultat efter finansiella poster		96 068	278 906
Resultat före skatt		96 068	278 906
Årets resultat		96 068	278 906

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 026 621	10 405 141
Summa Materiella anläggningstillgångar		10 026 621	10 405 141
Summa Anläggningstillgångar		10 026 621	10 405 141

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	495 347	493 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 099	56 808
Summa Kortfristiga fordringar		553 445	550 278
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 020 453	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 020 453	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	794 539	544 043
Summa Kassa och bank		794 539	544 043
Summa Omsättningstillgångar		2 368 437	2 094 320
Summa Tillgångar		12 395 058	12 499 461

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	315 000	315 000
Fond för yttre underhåll	1 218 060	1 012 115
Summa Bundet eget kapital	1 533 060	1 327 115

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	207 487	134 526
Årets resultat	96 068	278 906
Summa Fritt eget kapital	303 554	413 432

Summa Eget kapital	1 836 615	1 740 547
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 140	3 198 250
Summa Långfristiga skulder	0	3 198 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 351 250	7 380 500
Leverantörsskulder	45 132	34 535
Skatteskulder	18 045	13 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15144 016	132 061
Summa Kortfristiga skulder	10 558 443	7 560 664

Summa Skulder	10 558 443	10 758 914
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	12 395 058	12 499 461
--------------------------------	------------	------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	303 294	366 798
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	378 520	281 974
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	378 520	281 974
Erhållen ränta	24 190	64 638
Erlagd ränta	-220 141	-147 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	485 862	565 470
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 378	100 676
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	16 517	39 507
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	14 139	140 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	500 001	705 653
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-227 500	-227 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-227 500	-227 500
Årets kassaflöde	272 501	478 153
Likvida medel vid årets början	2 007 423	1 529 270
Likvida medel vid årets slut	2 279 925	2 007 423

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2 men from 250101 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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: 15-75 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	11 149 964 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
I årsavgiften ingår 100 m³ vatten. Boende tecknar egna avtal om el och värme.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 498 596	1 413 852
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	-11 790
	Övriga primära intäkter	580	1 429
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 499 176	1 403 491
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 499 176	1 403 491
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	255 479
	Övriga sekundära intäkter	0	23 651
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	279 130
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-60 186	-60 477
	Snö och halk-bekämpning	-17 812	-57 893
	Reparationer	-129 560	-303 195
	Planerat underhåll	-194 055	-157 669
	Försäkringsskador	-14 713	-55 669
	Vatten	-129 452	-126 069
	Fastighetsförsäkring	-74 051	-66 151
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-113 557	-113 558
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-733 385	-940 681
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-2 143	-4 586
	Extern revision	-20 875	-16 875
	Föreningsverksamhet	-3 198	-14 969
	Övriga förvaltningskostnader	-2 362	-1 185
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-28 578	-37 615

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-45 000	-44 000
	Revisionsarvode	0	-1 000
	Sociala avgifter	-8 306	-9 473
	Övriga personalkostnader	-2 093	-1 080
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-55 399	-55 553
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-378 520	-281 974
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-378 520	-281 974
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 882	11 657
	Ränteintäkter placeringar	19 690	1 233
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 855	46 881
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	23 427	59 771
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-230 653	-147 664
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-230 653	-147 664

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 344 534	14 344 534
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 100 000	1 100 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 444 534	15 444 534
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 039 393	-4 757 419
	Årets avskrivningar	-378 520	-281 974
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 417 913	-5 039 393
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 026 621	10 405 141
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 949 000	11 949 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 192 000	3 192 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	15 141 000	15 141 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 648 000	15 648 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 648 000	15 648 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	464 934	463 381
	Övriga fordringar	30 413	30 089
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	495 347	493 470
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	1 020 453	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 020 453	1 000 000

Not 13 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto 2	794 539	544 043
-------------	---------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	794 539	544 043
-----------------------------	----------------	----------------

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,46%	2026-04-30	3 198 250	227 500
Stadshypotek AB	3,15%	2026-04-30	7 153 000	0
			10 351 250	227 500

Långfristig del	0
-----------------	---

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	10 351 250
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	10 351 250
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	227 500
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	910 000
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,63%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	121 348	112 967
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	22 668	12 156
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	0	6 938
---------------------------	---	-------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	144 016	132 061
---	----------------	----------------

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-20.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf HITORP, org.nr. 716453-0292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf HITORP 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 avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf HITORP 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lena Stocke
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Cecilia Sundin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:11:37



Leif Roger Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 21:12:24



Anita Åsling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 14:45:28



Inger Ahlinder-Bergkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 22:19:33



Peter Skoogh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:20:45



Lena Stocke

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 16:46:25



Åsa Axell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 07:49:29



Revisionsberättelse 2025

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

Lena Stocke

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 16:37:43



Åsa Axell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 07:48:10



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.