

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Hyveln

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan erhållen faktura eller skickad betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Hyveln, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser tidigare räkenskapsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2024-10-08.

Föreningens fastigheter

Föreningen bildades 1958 och äger fastigheterna Hyveln 2 och Hornet 1 i Sollentuna kommun. Fastigheterna är upplåtna med äganderätt.

De ursprungliga radhusen byggdes 1957-1961 och under 2002 tillkom Poppelvägen 17 C-F genom omvandling av livsmedelsbutik till lägenheter. Föreningens fastighet består idag av 40 bostadsrätter, varav 36 småhus och 4 lägenheter, ämnade för permanentboende samt bostadsrättslokal där Sollentuna kommun innehar nyttjanderätten. Kommunen hyr ut lokalen i andra hand till företaget Dibber som där driver förskolan Fröhuset. Den totala boytan är 3 433 kvm och lokalytan 138 kvm (bostadsrättslokal).

Till föreningen hör även värmecentral, förråd och styrelserum på Skjutbanelvägen 11 B.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök med carport
2 st	3 rum och kök med carport
15 st	3 rum och kök med garage
19 st	3 rum och kök utan garage
2 st	5 rum och kök med garage
1 st	Samlingslokal

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår inte för de boende, utan tecknas per hushåll.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår per småhus med 9 525 kr och per lägenhet med 1630 kr för år 2024. Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 94 061 000 kr varav 33 585 000 kr byggnadsvärde och 60 476 000 kr markvärde.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Renew Service AB som även kan åta sig att utföra uppdrag åt enskilda bostadsrättshavare i föreningen.

För snöröjningen har föreningen skrivit avtal med Lövhagen AB för vintersäsongen 2023-2024.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 5 april 1961.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 680 000 kr per år.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Katarina Bryngelson ordförande Katarina Lovén Väistö Andreas Fragner Margareta Strömsten Viktor Nilsson
Suppleanter	Charlotta Skorup

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Katarina Bryngelson, Andreas Fragner och Katarina Lovén Väistö, två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Utöver detta har ett stort antal timmar lagts ned på föreningsarbete inom bland annat ekonomi, budget, löpande förvaltning, fastighetsskötsel samt projektrelaterade uppdrag. Styrelsens arbete bedrivs från stämma till stämma. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

José Roa Cortes, ordinarie
Jan Hamberg, revisorsuppleant
Parsells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Carina Bergkvist, sammankallande
Ingegerd Grünberger
Linda Kaipe

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2024 i Helenelundskyrkan/New Life.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har föreningen utfört underhållsmålning på utsidan av samtliga fönster. Allt trä är i mycket gott skick och vi räknar med att inte behöva göra mer än någon enstaka målningsåtgärd om cirka 5 år.

Vi har också fortsatt felsöka på tappvarmvattnets VVC system för att eliminera risken för legionella. Stora framsteg har gjorts genom uteslutningsmetoden och det finns nu en åtgärdsplan.

Vi vill särskilt förtydliga att vårt varmvatten inte innehåller några legionellabakterier men vi behöver säkerställa att varmvattnet alltid håller minst 50 grader i hela ledningssystemet så att tillväxt av bakterier inte kan ske. Temperaturen kontrolleras minst en gång varje månad.

Under året har föreningens styrelse i samarbete med Radea fortsatt arbetet med att sänka radonhalterna i de hus som har haft värden över Folkhälsomyndighetens riktvärde. Fem hus har fått nya radonsugar installerade, och ytterligare två har fått ökad utgrävning vid befintlig radonsug. Åtgärderna följs upp med ny långtidsmätning under vintern 2024/2025.

Det har under 2024 arbetats intensivt med att få en väl fungerande och uppdaterad hemsida och vi kan nu glädjas åt att flera medlemmar har uttryckt sin belåtenhet med denna. Vi har bl.a. tagit bort inloggningen och vi har minskat ned välkomstbrevet och istället lagt in det mesta på hemsidan så att all information förhoppningsvis skall vara relevant och uppdaterad

Med anledning av den nya lagen om fastighetsnära förpackningsinsamling har vi på prov tillsammans med SEOM sett till att vi har fastighetsnära insamling av förpackningar, vilket uppskattats av många medlemmar. Efter utvärdering kan vi dock konstatera att det blir en utmaning att hitta rätt placering av kärlen (som både vi och SEOM kan godkänna) och att få de boende att sortera rätt.

Under 2024 så ändrades inriktningen på sammankomsterna som tidigare kallats "vår- och höststädning", till att heta "fixardagen". Syftet med förändringen har varit att öka intresset och väcka engagemang för vården av föreningens gemensamma inomhus- och utomhusmiljö och att föreningen i något mindre utsträckning ska behöva anlita företag till enklare arbeten. Verktyg för fixardagarna i form av batteridrivna häcksaxar och målarverktyg mm har också införskaffats för ändamålet, men dessa ska även kunna lånas löpande under året, så tanken är att dom ska vårdas och skötas gemensamt.

För 2024 så höjdes avgiften med 5%, detta beroende på bland annat ökade avfallskostnader, höjda fjärrvärmekostnader och räntekostnader. Föreslagen höjning var 20% för att täcka både planerat underhåll och drift, men vi valde 5% för att täcka ökade driftskostnader, med tanke om att när räntorna börjar stabilisera sig och gå ned, så kan vidare beslut fattas därefter.

Beslut om att öka amorteringen på ett av våra lån togs också i slutet på året, så från och med december 2024 så amorterar vi ca 1% årligen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 57 (57) medlemmar. Under året har 1 (2) medlemmar tillträtt samt 1 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (3) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 804	2 671	2 544	2 423
Resultat efter finansiella poster	-464	-51	-865	653
Soliditet (%)	6,0	8,7	9,1	13,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	785	748	712	678
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 646	3 812	3 831	3 850
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 793	3 812	3 831	3 850
Sparande per kvm (kr/kvm)	146	120	176	255
Räntekänslighet (%)	4,8	5,1	5,4	5,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	202	201	182	168
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,1	99,2	99,6	99,6

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens förlust beror dels på avskrivningar samt på underhållsarbeten som genomförts till en kostnad av 440 796 kr, vilka har kostnadsfört i bokslutet 241231. Som framgår i flerårsöversikten så har föreningen förbättrat sitt sparande ifrån föregående räkenskapsår genom en avgiftshöjning med 5% från och med 2024-01-01.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov för att möta framtida ekonomiska åtaganden. Med anledning av detta har även föreningen beslutat om avgifthöjning på 5% ifrån 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	391 800	10 000 000	4 267 990	-13 248 418	-51 460	1 359 912
Disposition av föregående års resultat:			391 676	-443 136	51 460	0
Årets resultat					-464 025	-464 025
Belopp vid årets utgång	391 800	10 000 000	4 659 666	-13 691 554	-464 025	895 887

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 691 554
årets förlust	-464 025
	-14 155 579
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	680 000
ianspråkstagande av yttre underhållsfond	-830 696
i ny räkning överföres	-14 004 883
	-14 155 579

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 804 428	2 670 882
Övriga rörelseintäkter	3	25 428	20 810
Summa rörelseintäkter		2 829 856	2 691 692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 013 124	-1 483 977
Övriga externa kostnader	5	-476 921	-454 836
Personalkostnader	6	-73 594	-106 112
Avskrivningar		-176 749	-193 244
Summa rörelsekostnader		-2 740 388	-2 238 169
Rörelseresultat		89 468	453 523
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 819	4 790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-608 312	-509 773
Summa finansiella poster		-553 493	-504 983
Resultat efter finansiella poster		-464 025	-51 460
Årets resultat		-464 025	-51 460

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 412 784	12 589 533
Summa materiella anläggningstillgångar		12 412 784	12 589 533
Summa anläggningstillgångar		12 412 784	12 589 533
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	894 754	1 869 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93 325	93 303
Summa kortfristiga fordringar		988 079	1 962 655
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 542 145	1 025 013
Summa kassa och bank		1 542 145	1 025 013
Summa omsättningstillgångar		2 530 224	2 987 668
SUMMA TILLGÅNGAR		14 943 008	15 577 201

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	391 800	391 800
Uppskrivningsfond	10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll	4 659 666	4 267 990
Summa bundet eget kapital	15 051 466	14 659 790

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-13 691 554	-13 248 418
Årets resultat	-464 025	-51 460
Summa fritt eget kapital	-14 155 579	-13 299 878
Summa eget kapital	895 887	1 359 912

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 544 502	13 612 502
Leverantörsskulder		26 546	42 100
Skatteskulder		39 720	32 184
Övriga skulder		0	11 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	436 353	518 835
Summa kortfristiga skulder		14 047 121	14 217 289

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 943 008

15 577 201

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-464 025	-51 460
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	176 749	193 244
Förändring skatteskuld/fordran	7 536	15 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-279 740	156 932

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-324	-5 556
Förändring av leverantörsskulder	-15 554	-13 116
Förändring av kortfristiga skulder	-162 152	111 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-457 770	249 264

Årets kassaflöde	-457 770	249 264
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 894 098	2 644 834
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 436 328	2 894 098

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Linjär avskrivningsmetod används.

Tillämpade avskrivningstider är 15-80 år.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 652 749	2 526 426
Årsavgifter lokaler	151 679	144 456
	2 804 428	2 670 882

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Avgifter för andrahandsuthyrning	20 055	20 562
Betalningspåminnelse	60	60
Övriga ersättningar	5 244	134
Öres- och kronutjämning	69	53
	25 428	20 809

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	17 148	16 595
Snöröjning/sandning	87 204	90 196
Serviceavtal	4 265	47 469
Besiktningsskostnader	0	17 136
Radonmätning och åtgärder radon	3 875	62 670
Reparationer	51 256	86 287
Trädgård och utemiljö	46 939	3 090
Underhållsskostnader	440 796	201 425
Underhåll vatten/värme	138 651	86 899
Fastighetsel	8 056	8 309
Uppvärmning	551 667	581 210
Vatten och avlopp	189 619	127 755
Avfallshantering	80 872	68 190
Försäkringskostnader	90 123	85 082
Förbrukningsmaterial	2 448	1 664
Underhåll ventilation	251 250	0
Myndighetskrav	27 533	0
Förbrukningsinventarier	21 423	0
	2 013 125	1 483 977

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	9 550	9 550
Fastighetsavgift	349 420	340 688
Hemsida	3 708	3 286
Föreningsgemensamma kostnader	5 385	5 702
Revisionsarvode	24 887	20 543
Ekonomisk förvaltning	63 801	65 971
Bankkostnader	1 780	1 780
Medlems-/föreningsavgifter	5 370	5 370
Gåvor	0	228
Övriga poster	4 443	1 719
Juridisk konsultation	8 577	0
	476 921	454 837

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode*	48 000	72 250
Sociala avgifter	17 594	28 862
Övriga löner	8 000	5 000
	73 594	106 112

*Styrelsearvodet för 2023 är på grund av periodiseringar samt bokföringsmässiga kostnader (kostnader som bokats som upplupna i bokslutet 2023) onormalt högt och stämmer inte överens med den faktiska utbetalningen som gjordes i 2023. Faktiskt styrelsearvode för 2023 är 51 000 kr.

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 103 940	7 103 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 103 940	7 103 940
Ingående avskrivningar	-4 718 607	-4 525 363
Årets avskrivningar	-176 749	-193 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 895 356	-4 718 607
Mark	10 204 200	10 204 200
Utgående värde mark	10 204 200	10 204 200
Utgående redovisat värde	12 412 784	12 589 533

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	336	268
Avräkningskonto förvaltare	894 184	363 543
Andra kortfristiga fordringar	234	0
Fastum Fasträntekonto	0	1 505 542
	894 754	1 869 353

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	38 889	35 678
Ekonomisk förvaltning	15 504	14 813
Serviceavtal	33 561	34 205
Bostadsrätterna	5 370	3 237
	93 324	87 933

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	3,222	2025-03-28	3 300 000	3 300 000
Swedbank	3,579	2025-01-28	5 600 000	5 600 000
Swedbank	3,579	2025-01-28	4 644 502	4 712 502
			13 544 502	13 612 502
Kortfristig del av långfristig skuld			-13 544 502	-13 680 502

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 68 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 13 544 502 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	66 068	90 530
Styrelsearvoden	51 000	51 000
Sociala avgifter	22 736	21 676
Revision	30 000	30 000
Värme	75 363	73 107
El	1 012	888
Vatten och avlopp	15 938	10 427
Avfall	5 028	3 623
Snöröjning och sandning	14 135	21 573
Förutbetalda avgifter och hyror	135 028	209 441
Övrig lön inkl. arbetsgiv.avg.	0	6 571
Reparationer	5 521	0
Myndighetskrav	14 523	0
	436 352	518 836

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 161 502	14 161 502
	14 161 502	14 161 502

Sollentuna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Katarina Bryngelson
Ordförande

Andreas Fragner

Viktor Nilsson

Katarina Lovén Väistö

Margareta Strömsten

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

José Roa Cortes
Auktoriserad revisor
Parselles Revisionsbyrå AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Hyveln.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-08 07:27:48

Dokumentet är undertecknat av:

	Andreas Fragner (19701002XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-05 05:16:38
	Gunnel Margareta Strömsten (19480124XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-02 11:42:56
	Johanna Katarina Bryngelsson (19680710XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 08:13:28
	Lily Maria Katarina Väistö (19581125XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-02 20:45:05
	VIKTOR HENNING NILSSON (19880308XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 20:10:47
	JOSE IGNACIO ROA CORTES (19870604XXXX) Revisor	2025-05-08 07:27:48



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Hyveln.pdf (1133529 byte)

C71C10837F5345A0AFD4BE92FC0AD21BEF98629249C0C055C46E69ED151987C35E537042F233500F84BA
6E87AD163220FA4E924599D1BD807AFCEC073DA992BC

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Bostadsrättsföreningen Hyveln
Skjutbanelvägen 11
191 44 Sollentuna

Till revisor José Roa Cortes

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Bostadsrättsföreningen Hyvelns finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2024-12-31 och syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen samt bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

Finansiella rapporter/årsredovisning

1. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktiga uppgifter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
2. Föreningen har uppfyllt alla avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelser av föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade överträtts.
3. Följande har oss vederligen bokförts på ett riktigt sätt och tillräckliga upplysningar har lämnats om transaktionerna när så krävs;
 - a. närstående parter samt saldon och transaktioner med dessa,
 - b. förluster på grund av åtaganden om försäljning och inköp,
 - c. tillgångar som lämnats som säkerhet.
4. Vi har inga planer eller avsikter som kan medföra väsentliga förändringar i värdering av balansposter eller i klassificeringen av tillgångar och skulder i årsredovisningen.
5. Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredsställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckning i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av lämnade uppgifter i årsredovisningen.
6. Oss vederligen har samtliga skulder bokförts och upplysning lämnats om alla ansvarsförbindelser och alla garantier som har utfärdats till förmån för tredje part.
7. Bortsett från vad som beskrivits i årsredovisningen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen eller i noter i den.
8. Inga skadeståndskrav eller andra rättsliga krav har tagits emot eller förväntas avseende händelser före årsredovisningens avgivande.

9. Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Förutom vad som framgår av uppgifter i årsredovisningen finns det inga andra slag av kreditöverenskommelser.

Lämnad information

1. Vi har gett er tillgång till allt bokföringsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från föreningsstämmor och eventuella styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
2. Det har inte förekommit några oegentligheter som vi känner till eller haft anledning att anta där styrelsen eller andra som arbetar med redovisning eller intern kontroll är inblandade eller som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
3. Vi har upplyst dig om eventuellt förekommande leverantörer eller avtalsparter som är närstående någon styrelseledamot alternativt medlem i föreningen.

Sollentuna den dag som framgår av min elektroniska signatur

Katarina Bryngelson
Ordförande

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Uttalande_2024_BRF_Hyveln.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-06 08:21:04

Dokumentet är undertecknat av:



Johanna Katarina Bryngelsson (19680710XXXX) Styrelsemedlem

2025-05-06 08:21:04



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Uttalande_2024_BRF_Hyveln.pdf (438777 byte)

1F0592BE6374FC886FBB10F07A3D4F42DE23803304B0091B1E4D5F1D161423AB7A2C8C1CA82EC67104A1
FAFD7DA3D8F05A8AFCA327F4BE85D7C20DE948DAA2D5

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hyveln
Org.nr 714800-0719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hyveln för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hyveln för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar 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 signatur

José Roa Cortes
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-08 07:29:30

Dokumentet är undertecknat av:



JOSE IGNACIO ROA CORTES (19870604XXXX) Revisor

2025-05-08 07:29:30



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (97539 byte)

F289F72423280D9506C50A0C8D674CCDE1F7CE8E040D1458EC5222E50345E43E5438F642D65DEEC89DA9
73329492ED75DCBAA512E82D81001DF68F90B5C5888A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support