

Årsredovisning

för

Brf Hyveln

714800-0719

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Hyveln intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 1 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sollentuna den 1 juni 2026



Katarina Bryngelsson

Styrelsen för Brf Hyveln, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. 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 en 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 3 510 kvm och lokalytan 175 kvm (bostadsrättslokal).

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

Föreningen arrenderar också ut en liten markyta, till 4 garageägare, belägen vid parkeringen intill Eriksbergsvägen.

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 10 074 kr och per lägenhet med 1724 kr för år 2025. Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 95 532 000 kr varav 33 688 000 kr byggnadsvärde och 61 844 000 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 2024-2025.

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 framtagen 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 3 juni 2025 haft följande sammansättning:

| | | |
|-------------|--|------------|
| Ledamöter | Katarina Bryngelson Katarina Lovén Väistö Andreas Fragner Margareta Strömsten Viktor Nilsson | Ordförande |
| Suppleanter | Maria Kahem René Zuber Ingrid Häggbom | |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Katarina Bryngelson, Andreas Fragner och Katarina Lovén Väistö, två i förening. Styrelsen har under året haft 12 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
Linda Kaibe Petré

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2025 i Helenelundskyrkan/New Life.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Legionella

2025 har inneburit mycket arbete med vår tekniska förvaltning. Bland annat har vi genomfört planerade arbeten för att säkerställa rätt temperatur av värmen på tappvattnet i våra lägenheter. Genom ytterligare justeringar i systemet och byte av VVC pump har vi fått vårt tillsynsärende avskrivet och därmed godkänt hos kommunen. Varmvattnet i våra kranar uppfyller nu alla nuvarande myndighetskrav och kontrolleras av oss varje månad.

Ventilation förskolan

Parallellt med detta har vi också haft flera års diskussion med kommunens fastighetsbolag SKAB och kommunens avdelning för miljö- och hälsa om det tekniska ansvaret för ventilationen i Fröhuset, Poppelvägen 17, som inte uppfyllde kraven för den verksamhet som kommunen bedriver där.

Kommunen innehar bostadsrättslokalen i vår Brf och hyr ut den till förskolan Dibber. Kommunens avdelning för miljö- och hälsa beslutade att Brf Hyveln i egenskap av fastighetsägare ansvarar för ventilationen i lokalen. Men vi menar att det är den som bedriver näringsverksamhet också är skyldig att göra och bekosta de anpassningar som krävs. Efter många turer och vårt överklagande av kommunens beslut till Länsstyrelsen har Länsstyrelsen fattat beslut att SKAB ansvarar för ventilationen för sin hyresgäst Dibber.

Radon

Under året har föreningens styrelse i samarbete med Radea fortsatt arbetet med att sänka radonhalterna i de lägenheter som har haft värden över Folkhälsomyndighetens riktvärde.

I mätningen som slutfördes i januari 2025 hade endast fyra lägenheter mätvärden markant över gränsvärdet. Sedan dess har en lägenhet fått radonsug installerad, och ytterligare två har fått förbättrad ventilation. Åtgärderna följs upp med ny långtidsmätning under vintern 2025-2026.

Fastighetsnära förpackningsinsamling

Nytt lagkrav gäller från 1 januari 2027 om fastighetsnära förpackningsinsamling. Föreningen provade på detta redan i december 2024 och tecknade sedan avtal om att införa detta efter provperioden. En positiv konsekvens av införandet är att våra kostnader för sophantering har minskat under 2025, antagligen beroende på att förpackningsinsamlingen är gratis.

Utbyggd sopstation m m

För att hantera kommunens krav på förpackningsinsamling och antalet kärl vi behöver för sortering, har vi också byggt ut ytan vid Skjutbanevägen 51 så att vi kan få plats med alla nya behållare.

Vi har också bytt ut staketet vid besöksparkeringen på Poppelvägen 17 som var gammalt och dåligt.

Under året har delar av styrelsen inventerat skador i föreningens asfaltbeklädda ytor. Planen var att genomföra åtgärder under 2025, men detta har skjutits till 2026 på grund av att den tilltänkta entreprenören inte levererat som utlovat.

Egenbesiktning

Egenbesiktning av lägenheter invändigt har, på uppmaning av styrelsen, gjorts av medlemmarna och översänts till styrelsen. Det återstår några eftersläntare, som vi ännu inte erhållit svar från.

Ekonomi

I budgeten för nästa år har vi beslutat om att ytterligare höja våra amorteringar på våra fastighetslån. Vi har även tagit fram nya avskrivningsbelopp utifrån komponentindelning enligt regelverket K3 som vi är skyldiga att implementera from 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 57 (57) medlemmar. Under året har 6 (1) medlemmar tillträtt samt 6 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (1) överlåtelse.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 945 | 2 804 | 2 671 | 2 544 |
| Resultat efter finansiella poster | 458 | -464 | -51 | -865 |
| Soliditet (%) | 8,7 | 6,0 | 8,7 | 9,1 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 799 | 785 | 748 | 712 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 3 639 | 3 646 | 3 812 | 3 831 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 3 639 | 3 793 | 3 812 | 3 831 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 193 | 146 | 120 | 176 |
| Räntekänslighet (%) | 4,6 | 4,8 | 5,1 | 5,4 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 193 | 202 | 201 | 182 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 99,1 | 99,1 | 99,2 | 99,6 |

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

Areauppgifterna har förändrats från 2025, vilket gör att jämförbarheten påverkas med siffrorna för 2024-2022.

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.

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 | 4 659 666 | -13 691 554 | -464 025 | 895 887 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -150 696 | -313 329 | 464 025 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 458 413 | 458 413 |
| Belopp vid årets utgång | 391 800 | 10 000 000 | 4 508 970 | -14 004 883 | 458 413 | 1 354 300 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|--------------------|
| ansamlad förlust | -14 004 883 |
| årets vinst | 458 413 |
| | -13 546 470 |
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 680 000 |
| ianspråkstagande av yttre underhållsfond | -92 141 |
| i ny räkning överföres | -14 134 329 |
| | -13 546 470 |

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

| Resultaträkning | Not | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2025-12-31 | -2024-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 944 650 | 2 804 428 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 26 634 | 25 428 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 971 284 | 2 829 856 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -1 387 705 | -2 013 124 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -500 898 | -476 921 |
| Personalkostnader | 6 | -65 914 | -73 594 |
| Avskrivningar | | -160 264 | -176 749 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 114 781 | -2 740 388 |
| Rörelseresultat | | 856 503 | 89 468 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 506 | 54 819 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -402 596 | -608 312 |
| Summa finansiella poster | | -398 090 | -553 493 |
| Resultat efter finansiella poster | | 458 413 | -464 025 |
| Årets resultat | | 458 413 | -464 025 |

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

12 252 520

12 412 784

Summa materiella anläggningstillgångar

12 252 520

12 412 784

Summa anläggningstillgångar

12 252 520

12 412 784

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

1 642 578

894 754

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

95 343

93 325

Summa kortfristiga fordringar

1 737 921

988 079

Kassa och bank

Kassa och bank

1 538 779

1 542 145

Summa kassa och bank

1 538 779

1 542 145

Summa omsättningstillgångar

3 276 700

2 530 224

SUMMA TILLGÅNGAR

15 529 220

14 943 008

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

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

4 508 970

4 659 666

Summa bundet eget kapital

14 900 770

15 051 466

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-14 004 883

-13 691 554

Årets resultat

458 413

-464 025

Summa fritt eget kapital

-13 546 470

-14 155 579

Summa eget kapital

1 354 300

895 887

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

13 408 502

13 544 502

Leverantörsskulder

247 791

26 546

Skatteskulder

33 305

39 720

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

485 322

436 353

Summa kortfristiga skulder

14 174 920

14 047 121

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 529 220

14 943 008

Kassaflödesanalys

| | Not | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-----|------------------|------------------|
| | 1 | -2025-12-31 | -2024-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 458 413 | -464 025 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 160 264 | 176 749 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | -6 415 | 7 536 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 612 262 | -279 740 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -2 406 | -324 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 221 245 | -15 554 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -87 030 | -162 152 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 744 071 | -457 770 |
| Årets kassaflöde | | 744 071 | -457 770 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 2 436 328 | 2 894 098 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 3 180 399 | 2 436 328 |

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

| | 2025 | 2024 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 785 387 | 2 652 749 |
| Årsavgifter lokaler | 159 263 | 151 679 |
| | 2 944 650 | 2 804 428 |

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Avgifter för andrahandsuthyrning | 16 170 | 20 055 |
| Betalningspåminnelse | 180 | 60 |
| Överlåtelseavgifter | 9 502 | 0 |
| Arrende mark | 800 | 180 |
| Övriga ersättningar | 0 | 5 064 |
| Öres- och kronutjämning | -18 | 69 |
| | 26 634 | 25 428 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 17 400 | 17 148 |
| Snöröjning/sandning | 52 501 | 87 204 |
| Serviceavtal | 54 341 | 4 265 |
| Besiktningkostnader | 5 170 | 0 |
| Radonmätning och åtgärder radon | 1 706 | 3 875 |
| Reparationer | 269 275 | 51 256 |
| Trädgård och utemiljö | 2 050 | 46 939 |
| Underhållskostnader | 0 | 440 796 |
| Underhåll vatten/värme | 29 891 | 138 651 |
| Fastighetsel | 8 852 | 8 056 |
| Uppvärmning | 522 175 | 551 667 |
| Vatten och avlopp | 180 366 | 189 619 |
| Avfallshantering | 80 202 | 80 872 |
| Försäkringskostnader | 95 505 | 90 123 |
| Förbrukningsmaterial | 2 318 | 2 448 |
| Datorprogram | 180 | 0 |
| Underhåll ventilation | 62 250 | 251 250 |
| Myndighetskrav | 1 570 | 27 533 |
| Förbrukningsinventarier | 1 953 | 21 423 |
| | 1 387 705 | 2 013 125 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 9 770 | 9 550 |
| Fastighetsavgift | 369 560 | 349 420 |
| Hemsida | 459 | 3 708 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 4 721 | 5 385 |
| Revisionsarvode | 32 268 | 24 887 |
| Ekonomisk förvaltning | 64 379 | 63 801 |
| Bankkostnader | 1 780 | 1 780 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 5 370 | 5 370 |
| Övriga poster | 7 914 | 4 443 |
| Juridisk konsultation | 4 678 | 8 577 |
| | 500 899 | 476 921 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2025 | 2024 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 45 000 | 48 000 |
| Sociala avgifter | 8 714 | 17 594 |
| Övriga löner | 12 200 | 8 000 |
| | 65 914 | 73 594 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 7 103 940 | 7 103 940 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 7 103 940 | 7 103 940 |
| Ingående avskrivningar | -4 895 356 | -4 718 607 |
| Årets avskrivningar | -160 264 | -176 749 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 055 620 | -4 895 356 |
| Mark | 10 204 200 | 10 204 200 |
| Utgående värde mark | 10 204 200 | 10 204 200 |
| Utgående redovisat värde | 12 252 520 | 12 412 784 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto | 722 | 336 |
| Avräkningskonto förvaltare | 640 654 | 894 184 |
| Andra kortfristiga fordringar | 236 | 234 |
| Fastum Fasträntekonto | 1 000 966 | 0 |
| | 1 642 578 | 894 754 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring | 40 440 | 38 889 |
| Ekonomisk förvaltning | 16 264 | 15 504 |
| Serviceavtal | 33 809 | 33 561 |
| Bostadsrätterna | 4 830 | 5 370 |
| | 95 343 | 93 324 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2025-12-31 | Lånebelopp 2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank | 2,521 | 2026-03-28 | 3 300 000 | 3 300 000 |
| Swedbank | 2,628 | 2026-01-28 | 5 600 000 | 5 600 000 |
| Swedbank | 2,628 | 2026-01-28 | 4 508 502 | 4 644 502 |
| | | | 13 408 502 | 13 544 502 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -13 408 502 | -13 544 502 |

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: 272 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 13 408 502 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 47 924 | 66 068 |
| Styrelsearvoden | 53 000 | 51 000 |
| Sociala avgifter | 16 652 | 22 736 |
| Revision | 30 000 | 30 000 |
| Värme | 64 534 | 75 363 |
| El | 840 | 1 012 |
| Vatten och avlopp | 14 992 | 15 938 |
| Avfall | 4 912 | 5 028 |
| Snöröjning och sandning | 0 | 14 135 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 251 203 | 135 028 |
| Reparationer | 1 265 | 5 521 |
| Myndighetskrav | 0 | 14 523 |
| | 485 322 | 436 352 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | | |
|------------------------|--|--|
| Fastighetsinteckningar | 2025-12-31 14 161 502 14 161 502 | 2024-12-31 14 161 502 14 161 502 |
|------------------------|--|--|

Årsredovisningen har beslutats 18 maj 2026.

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

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

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Hyveln.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-20 07:51:11

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|---|---------------------|
|  Andreas Fragner (19701002XXXX) Styrelsemedlem | 2026-05-18 19:59:21 |
|  Gunnel Margareta Strömsten (19480124XXXX) Styrelsemedlem | 2026-05-18 09:56:27 |
|  Johanna Katarina Bryngelsson (19680710XXXX) Ordförande | 2026-05-18 20:28:16 |
|  JOSE IGNACIO ROA CORTES (19870604XXXX) Revisor | 2026-05-20 07:51:11 |
|  Lily Maria Katarina Väistö (19581125XXXX) Styrelsemedlem | 2026-05-18 13:19:07 |
|  VIKTOR HENNING NILSSON (19880308XXXX) Styrelsemedlem | 2026-05-19 22:08:12 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Hyveln.pdf (231457 byte)

D98F1849C168F110FCB19661DB61D84A43EDF931197B0377B3C73AAACD8778A45DE66868310B4CCD0896
61303988D56BFA34E7EE21F50FC03CF6713D7F84CEB2

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

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



Bostadsrättsföreningen Hyveln
Skjutbanevägen 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 2025-12-31 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 veterligen bokförts på ett riktigt sätt och tillräckliga upplysningar har lämnats om transaktionerna när så krävts;
 - 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 in-teckning i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av lämnade uppgifter i årsredovisningen.
6. Oss veterligen 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: 2512 Uttalande till revisor Brf Hyveln.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-18 20:24:16

Dokumentet är undertecknat av:

 Johanna Katarina Bryngelsson (19680710XXXX) Ordförande

2026-05-18 20:24:16



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
2512 Uttalande till revisor Brf Hyveln.pdf (418349 byte)

566F59C400C45C358D601D8C3C3288F0F78C82EE48930CDCAF1D79A438DF1FB67E87D1E5577B74E08654
B7B289D20AF5436191CFB58C06F0E59F3D9D6992BAB4

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

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

 summersupport

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 2025.

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 2025-12-31 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

José Roa Cortes
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-20 07:55:35

Dokumentet är undertecknat av:

 JOSE IGNACIO ROA CORTES (19870604XXXX) Revisor

2026-05-20 07:55:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (98028 byte)

4738C1E1C3C5587243575E8A7B4AB09CDAA65D423DDED203C77F90B8F166C0F4FAEA655329515A479FD1
57A24693891DF7F00343DE421CC9C57439970D9EA0C4

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

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



Brf Hyveln



Till
Bolagsverket
Årsredovisningar
851 98 SUNDSVALL

Sollentuna den 3 juni 2026

Årsredovisning 2025 för Brf Hyveln, 714800-0719

Bifogat översänds årsredovisning för 2025 avseende Brf Hyveln för registrering.

Med vänlig hälsning


Margareta Strömsten