

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 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 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 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 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 Häggström

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, revisorsuppseant
Parsells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Carina Bergkvist, sammankallande
Linda Kaipe 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 våralägenheter. Genom ytterligare justeringar i systemet och byte av VVC pump har vi fått vårttillsynsärende avskrivet och därmed godkänt hos kommunen. Varmvattnet i våra kranaruppfyller 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 dentill 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 som 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 sänkaradonhalterna 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 försortering har vi också byggt ut ytan vid Skjutbanevägen 51 så att vi kan få plats med allanya behållare.

Vi har också bytt ut staketet vid besöksparkeringen på Poppelvägen 17 som var gammal 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 från 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) överlåtelser.

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)	825	785	748	712
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 609	3 646	3 812	3 831
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 755	3 793	3 812	3 831
Sparande per kvm (kr/kvm)	191	146	120	176
Räntekänslighet (%)	4,6	4,8	5,1	5,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191	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.

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 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
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
Övriga ersättningar	800	5 244
Öres- och kronutjämnning	-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

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

Årsredovisningen har beslutats xx månad 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