



Årsredovisning 2025

HSB Brf Hejaren 2 i Sundbyberg

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hejaren 2 i Sundbyberg med säte i Sundbyberg org.nr. 769603-4490 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1998. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hejaren 2	1937-01-01	1937

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	146
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 760
1	lägenheter (hyresrätt)	40
Totalt 48 objekt		1 946

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 8 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Elin Larzon	Ordförande	2025-05-19	
Maria Sedki	Vice ordförande	2025-05-19	
Angelica Alhammar	Sekreterare	2025-05-19	
Adonis Piña Hallberg	Ledamot	2024-08-08	
Micael Pamberg	HSB-ledamot	2024-01-10	
Cristian Gonzalez Valenzuela	Ledamot	2025-05-19	
William Prtic	Ledamot	2025-05-19	
Ebba Palmlöf	Ledamot	2023-10-12	2025-05-19
Emma Larsson	Ledamot	2022-08-31	2025-05-19
Annica Stenvall Batt	Suppleant	2025-05-19	
Lars Nyberg	Suppleant	2025-05-19	

Styrelsens ledamöter och suppleanter utses för en tid av ett år.

Styrelsen har under året hållit 6 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elin Larzon, Maria Sedki och William Prtic.

Revisorer har varit: Rebecca Rulander med Hanna Westermark som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sandra Rubio (sammanställande) och Mirza Hujic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Stambyte
2002	Nytt tak, ny fasad och balkongreovering.
2007	Nya säkerhetsdörrar och postboxar till samtliga lägenheter.
2019	Vindsvåning byggdes om till lägenheter
2021	Ny fettavskiljare, soprum och uteservering till restaurangen.
2021	Horisontella avloppstammar är bytta eller relainerade.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	298	245	268	292	213
Skuldsättning, kr/kvm	4 368	4 627	4 884	5 396	5 396
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 830	5 117	5 401	5 966	5 966
Räntekänslighet, %	5	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	269	290	281	217	228
Årsavgifter, kr/kvm	913	909	795	744	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	76	75	74	75
Totala intäkter, kr/kvm	1 096	1 080	972	908	858
Nettoomsättning, tkr	2 122	2 100	1 865	1 760	1 673
Resultat efter finansiella poster, tkr	64	16	72	123	-30
Soliditet, %	59	58	57	54	54

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	11 490 000	0	0	11 490 000
Upplåtelseavgifter, kr	1 224 250	0	0	1 224 250
Underhållsfond, kr	5 106 703	0	548 287	5 654 990
S:a bundet eget kapital, kr	17 820 953	0	548 287	18 369 240
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 687 522	15 986	-548 287	-5 219 823
Årets resultat, kr	15 986	-15 986	63 604	63 604
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 671 536	0	-484 683	-5 156 219
S:a eget kapital, kr	13 149 417	0	63 604	13 213 021

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 556 500 kr samt ianspråktagande skett med 8 213 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 671 536
Årets resultat, kr	63 604
Reservation till underhållsfond, kr	-556 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 213
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 156 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 156 219

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 122 112	2 100 317
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 911	0
Summa Rörelseintäkter		2 132 023	2 100 317
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 126 805	-1 172 055
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 445	-61 385
Personalkostnader	Not 6	-102 468	-51 588
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-441 925	-429 931
Summa Rörelsekostnader		-1 826 644	-1 714 958
Rörelseresultat		305 379	385 359
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 241	28 277
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-255 016	-397 651
Summa Finansiella poster		-241 775	-369 374
Resultat efter finansiella poster		63 604	15 986
Resultat före skatt		63 604	15 986
Årets resultat		63 604	15 986

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	21 152 134	21 469 652
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		21 152 134	21 469 652
Summa Anläggningstillgångar		21 152 134	21 469 652

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 381	66 634
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 013 951	1 031 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	67 408	66 446
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 086 740	1 164 453
Summa Omsättningstillgångar		1 086 740	1 164 453

Summa Tillgångar		22 238 875	22 634 105
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 714 250	12 714 250
Fond för yttre underhåll	5 654 990	5 106 703
Summa Bundet eget kapital	18 369 240	17 820 953

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 219 823	-4 687 522
Årets resultat	63 604	15 986
Summa Ansamlad förlust	-5 156 219	-4 671 536

Summa Eget kapital

13 213 021 **13 149 417**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 500 000	9 000 000
Leverantörsskulder		117 755	98 034
Skatteskulder		17 024	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	156 967	156 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	234 108	229 688
Summa Kortfristiga skulder		9 025 854	9 484 688

Summa Skulder

9 025 854 **9 484 688**

Summa Eget kapital och skulder

22 238 875 **22 634 105**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	305 379	385 359
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	441 925	429 931
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	441 925	429 931
Erhållen ränta	13 241	30 867
Erlagd ränta	-256 950	-405 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	503 595	441 088
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	60 222	-39 623
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	43 099	-44 347
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	103 321	-83 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten	606 916	357 119
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-124 407	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-124 407	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	-17 491	-142 881
Likvida medel vid årets början	1 028 930	1 171 811
Likvida medel vid årets slut	1 011 439	1 028 930

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	87 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 577 688	1 577 688
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	27 600	20 700
	Hyror bostäder	43 092	43 092
	Hyror lokaler	403 008	396 756
	Hyror informationsöverföring	600	7 500
	Övriga primära intäkter	70 124	54 581
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 122 112	2 100 317
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 122 112	2 100 317
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	9 911	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	9 911	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-215 034	-170 167
	Snö och halk-bekämpning	-5 000	-5 000
	Reparationer	-52 555	-128 591
	Planerat underhåll	-8 213	-31 234
	Försäkringsskador	0	-6 376
	El	-55 469	-71 405
	Uppvärmning	-306 031	-317 949
	Vatten	-162 062	-174 929
	Sophämtning	-123 374	-111 980
	Fastighetsförsäkring	-38 346	-36 480
	Kabel-TV och bredband	-45 916	-28 251
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-111 194	-89 694
	Övriga driftkostnader	-3 612	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 126 805	-1 172 055

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 939	-8 234
	Administrationskostnader	-99 814	-22 910
	Extern revision	-18 625	-17 500
	Medlemsavgifter	-14 060	-13 290
	Föreningsverksamhet	-11 095	-496
	Övriga förvaltningskostnader	-3 912	1 045
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-155 445	-61 385
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-76 200	-34 300
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-23 268	-14 288
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-102 468	-51 588
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 706	5 357
	Ränteintäkter placeringar	9 202	22 553
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	332	367
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 241	28 277
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-254 856	-396 953
	Övriga räntekostnader	-160	-698
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-255 016	-397 651

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 614 510	22 614 510
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 877 138	3 877 138
	Årets investeringar	124 407	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	26 616 055	26 491 648
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 021 995	-4 592 511
	Årets avskrivningar	-441 925	-429 484
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-5 463 920	-5 021 995
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 152 134	21 469 652
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	23 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 044 000	1 161 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 000 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	525 000	595 000
	<i>Summa</i>	52 569 000	45 756 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 500 000	10 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 500 000	10 500 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	592 111	592 111
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	592 111	592 111
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-592 111	-591 665
	Årets avskrivningar	0	-447
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-592 111	-592 111
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	1 011 439	1 028 930		
	Övriga fordringar	2 512	2 443		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 013 951	1 031 373		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 408	66 446		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	67 408	66 446		
Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	2,33%	2026-09-23	8 500 000	0
				8 500 000	0
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			8 500 000	
	Kortfristig del			8 500 000	
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner	150 000	150 000		
	Övriga kortfristiga skulder	6 967	6 967		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	156 967	156 967		
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	170 134	172 918		
	Upplupna räntekostnader	4 951	6 885		
	Övriga upplupna kostnader	59 023	49 885		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	234 108	229 688		

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen den 2026-04-27.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hejaren 2 i Sundbyberg
Org.nr 769603-4490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hejaren 2 i Sundbyberg för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Hejaren 2 i Sundbybergs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. 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 för LCE och god revisions sed 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hejaren 2 i Sundbyberg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hanna Westermark

Förtroendevald revisorsuppleant

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Hejaren 2 i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Elin Larzon

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 12:52:42



William Prtic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:22:05



Adonis Piña Hallberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 11:32:07



Micael Pamberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 21:03:36



Angelica Alhammar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:28:06



Cristian Gonzalez Valenzuela

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:00:03



Maria Sedki

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 12:09:11



Hanna Westermark

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 20:18:24



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 07:47:25



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Hejaren 2 i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hanna Westermark

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 20:19:51



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 07:46:00



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.