

Årsredovisning 2025

Brf Hyvelbänken 2

769632-0493



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hyvelbänken 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hyvelbänken 2	2016	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Gällande avgäldsperiod går ut 2026-10-01 (10 år) då avgälden omförhandlas. Tidigaste uppsägningsdatum är 2046-10-01 (40 år).

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 27 bostadsrätter om totalt 1 745 kvm och 1 lokal om 105 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 850 kvm.

Styrelsens sammansättning

Malin Saarinen	Ordförande
Ana Lindell	Styrelseledamot
Anna Yttergård	Styrelseledamot
Carolin Holmblad	Styrelseledamot
Sofi Margaretha Björklund	Styrelseledamot

Valberedning

Malte Bolender

Firmateckning

Firman av styrelsen

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Skalskydd, nytt låssystem samtliga portar, utbyte av källardörrar, nytt bokningsystem tvättstugan.
Byte samt underhåll av fläkt Karmstolsvägen 2.
Fällning samt underhåll av träd på gården.
Riving av ytskikt i styrelserummet pga fuktskada.
- 2021** ● Underhåll av tak på Karmstolsvägen 2-4. Klart jan-21.
Byte av tak Bordsvägen 35-37, klart mars 2021.
Byte av badrumsfönster samtliga lägenheter, klart dec 2021.
Justering av ventilation för att uppnå godkänd OVK.
- 2023** ● Ny undercentral samt isolering av rör.
Nytt avfallshus för matavfall.
- 2025** ● OVK
Stamspolning Karmstolsvägen 2-4

Planerade underhåll

- 2026** ● Förstudie fasad och balkonger.
Renovering av fönster.
Renovering dörr fasad, trä
Förstudie dränering
- 2027** ● Värmestammar och radiatorer, byte
Förstudie avloppsstammar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 926 931	2 656 573	1 625 741	1 078 980
Resultat efter fin. poster	-256 954	-1 933 833	-1 860 647	-481 783
Soliditet (%)	62	63	63	64
Yttre fond	1 674 156	939 185	429 901	437 401
Taxeringsvärde	35 725 000	33 930 000	33 930 000	33 930 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 518	1 363	741	702
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,4	81,5	72,1	70,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 303	16 369	16 479	17 128
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 003	14 059	14 154	14 230
Sparande / kvm totalyta, kr	232	62	-614	-2
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	15	19	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	179	185	195	152
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	83	70	65	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	279	270	279	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,52	5,17	5,77	1,22
Räntekänslighet (%)	10,74	12,01	22,23	24,40

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Den redovisade förlusten beror huvudsakligen på planmässiga avskrivningar av föreningens fastighet. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde är fortsatt stabilt och föreningen har god betalningsförmåga. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	52 437 000	-	-	52 437 000
Upplåtelseavgifter	3 274 000	-	-	3 274 000
Fond, yttre underhåll	939 185	-	734 971	1 674 156
Balanserat resultat	-10 052 928	-1 933 833	-734 971	-12 721 732
Årets resultat	-1 933 833	1 933 833	-256 954	-256 954
Eget kapital	44 663 424	0	-256 954	44 406 470

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 721 732
Årets resultat	-256 954
Totalt	-12 978 686

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	762 565
Att från yttre fond i anspråk ta	-42 906
Balanseras i ny räkning	-13 698 345
	-12 978 686

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 926 931	2 656 573
Övriga rörelseintäkter	3	202	25
Summa rörelseintäkter		2 927 133	2 656 598
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 182 886	-1 045 169
Övriga externa kostnader	9	-120 348	-105 911
Personalkostnader	10	-63 080	-63 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-642 984	-2 021 768
Summa rörelsekostnader		-2 009 298	-3 235 928
RÖRELSERESULTAT		917 835	-579 330
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		303	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 175 091	-1 354 525
Summa finansiella poster		-1 174 789	-1 354 503
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-256 954	-1 933 833
ÅRETS RESULTAT		-256 954	-1 933 833

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	70 346 495	70 984 847
Maskiner och inventarier	13	15 214	19 846
Summa materiella anläggningstillgångar		70 361 709	71 004 693
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 361 709	71 004 693
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 842	25 106
Övriga fordringar	14	973 723	240 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	99 935	96 613
Summa kortfristiga fordringar		1 091 500	361 954
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 641	1
Summa kassa och bank		8 641	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 100 141	361 955
SUMMA TILLGÅNGAR		71 461 850	71 366 648

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 711 000	55 711 000
Fond för yttre underhåll		1 674 156	939 185
Summa bundet eget kapital		57 385 156	56 650 185
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 721 732	-10 052 928
Årets resultat		-256 954	-1 933 833
Summa fritt eget kapital		-12 978 686	-11 986 761
SUMMA EGET KAPITAL		44 406 470	44 663 424
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 905 000	26 010 000
Leverantörsskulder		352 704	118 602
Skatteskulder		113 170	107 170
Övriga kortfristiga skulder		41 109	60 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	643 397	407 043
Summa kortfristiga skulder		27 055 380	26 703 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 461 850	71 366 648

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	917 835	-579 330
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	642 984	2 021 768
	1 560 819	1 442 438
Erhållen ränta	303	22
Erlagd ränta	-954 668	-1 713 628
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	606 453	-271 168
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 089	-34 881
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	236 733	89 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	847 275	-216 098
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-105 000	-175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-105 000	-175 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	742 275	-391 098
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	239 923	631 021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	982 198	239 923

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hyvelbänken 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,82 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 412 348	2 165 469
Hysesintäkter, bostäder	243 715	232 217
Hysesintäkter, lokaler	125 442	117 408
Hysesintäkter, p-platser	142 642	140 700
Övriga intäkter	2 784	779
Summa	2 926 931	2 656 573

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-9	0
Övriga intäkter	211	25
Summa	202	25

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	41 915	37 280
Städning	24 456	25 950
Besiktning och service	16 311	0
Trädgårdsarbete	0	691
Snöskottning	39 013	78 178
Övrigt	16 790	27 906
Summa	138 485	170 005

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	6 844	3 950
Lokaler	0	28 974
Tvättstuga	8 626	4 423
Dörrar och lås/porttele	14 421	13 114
Övriga gemensamma utrymmen	10 975	0
VA	67 751	0
Värme	13 926	4 832
Ventilation	13 750	0
El	21 216	10 194
Tak	3 625	0
Fönster	26 344	0
Balkonger	0	900
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	3 598
Summa	187 478	69 985

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	42 906	0
Gård/markytor	0	27 594
Summa	42 906	27 594

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	30 888	26 944
Uppvärmning	331 474	342 565
Vatten	153 786	130 355
Sophämtning	67 830	59 922
Summa	583 978	559 786

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 822	26 364
Tomträttsavgälder	87 100	87 100
Kabel-TV	9 848	9 696
Arvode teknisk förvaltning	42 299	40 439
Fastighetsskatt	58 970	54 200
Summa	230 039	217 799

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	163	4 125
Övriga förvaltningskostnader	43 054	26 886
Juridiska kostnader	10 500	8 775
Revisionsarvoden	22 500	22 500
Ekonomisk förvaltning	44 132	40 000
Konsultkostnader	0	3 625
Summa	120 348	105 911

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	48 000	48 000
Sociala avgifter	15 080	15 080
Summa	63 080	63 080

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 173 196	1 348 280
Övriga räntekostnader	1 895	6 245
Summa	1 175 091	1 354 525

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 847 640	56 829 640
Årets inköp	0	21 018 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 847 640	77 847 640
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 862 793	-4 845 657
Årets avskrivning	-638 352	-2 017 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 501 145	-6 862 793
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 346 495	70 984 847
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 966 000	19 562 000
Taxeringsvärde mark	12 759 000	14 368 000
Summa	35 725 000	33 930 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 300	46 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 300	46 300
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 454	-21 822
Årets avskrivning	-4 632	-4 632
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 086	-26 454
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 214	19 846

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	166	313
Nabo Klientmedelskonto	869 254	239 907
Borgo	104 303	15
Summa	973 723	240 235

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 404	15 106
Fastighetsskötsel	10 155	9 769
Försäkringspremier	37 626	36 468
Kabel-TV	2 485	2 462
Tomträtt	21 775	21 775
Förvaltning	12 490	11 033
Summa	99 935	96 613

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Ålandsbanken	2026-06-30	3,51 %	25 905 000	26 010 000
Summa			25 905 000	26 010 000
Varav kortfristig del			25 905 000	26 010 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 205 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 305	9 987
El	2 740	2 566
Uppvärmning	45 392	44 730
Vatten	34 267	21 740
Löner	62 375	62 375
Sociala avgifter	19 600	19 600
Utgiftsräntor	223 242	2 819
Förutbetalda avgifter/hyror	244 476	243 226
Summa	643 397	407 043

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

28 731 000

2024-12-31

28 731 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ana Lindell
Styrelseledamot

Anna Yttergård
Styrelseledamot

Carolin Holmblad
Styrelseledamot

Malin Saarinen
Ordförande

Sofi Margaretha Björklund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.04.2026 18:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 10:41

DOCUMENT ID:

Bk-d6wNUhWg

ENVELOPE ID:

B106PVI2We-Bk-d6wNUhWg

DOCUMENT NAME:

Brf Hyvelbänken 2, 769632-0493 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

1a4850effbff474491629b257b5362c71d11eb671cb772108cb01ce90f076ba9a2854ed1b989e9ecc079b7b34b6484fd155ecd80c2b9b06a5c1a601fd58409

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA YTTERGÅRD brfhyvelbanken2@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 11:12 10.04.2026 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.88.15
2. Sofi Margaretha Björklund bjorklund.sofi@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:15 10.04.2026 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.103.87
3. EMMA CAROLIN HOLMBLAD brfhyvelbanken2@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 16:50 10.04.2026 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.12
4. MALIN SAARINEN malin.saarinen@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:49 14.04.2026 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.29.16
5. Ana Lindell ana.lindell@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 10:30 15.04.2026 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.136.30
6. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 18:31 18.04.2026 18:28	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.189.3

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hyvelbänken 2

Org.nr 769632-0493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hyvelbänken 2 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Hyvelbänken 2:s 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 för LCE 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hyvelbänken 2 för år 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 underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.04.2026 18:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 10:41

DOCUMENT ID:

rJdpvE8nZe

ENVELOPE ID:

rkwaDVUnbx-rJdpvE8nZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Hyvelbänken 2 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

f7b481cc730905d56a1efe743ca3622cba9c6e6a4d40260a9ad54593312a3200826131322d444dc7ecc2b9f4d60437734fd79520c9b9023b55860b7d099e86b5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	18.04.2026 18:31	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronborsevision.se	Authenticated	18.04.2026 18:28	Low	IP: 85.230.189.3

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed