

Årsredovisning för

Brf Hejaren 1

769607-7853

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Hejaren 1 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningar överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-06-16. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna 2026-06-16

Anuwat Körner
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hejaren 1, 769607-7853, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-30. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-16 hos Bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning Hejaren 1 i Sundbybergs kommun förvärvades 2001.

Fastigheten är belägen på adressen Bergsgatan 16. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret 502002-6281.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1937 och består av 1flerbostadshus. Värdeåret är 1991. Byggnadsytan utgörs av 1402 kvm lägenhetsyta och 173 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt och 1 bostadshyresrätt samt 2 lokaler.

Lägenheterna fördelas enligt nedan:

1 rok 26 st

2 rok 4 st

Parkering / garage

Föreningen har två parkeringsplatser som hyrs av boende i föreningen.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum

Barnvagnsrum

Tvättstuga

Förrådsutrymmen

Verksamhet i lokalerna

Hajvan AB

Bld Entreprenad AB

Yta

128 kvm

45 kvm

Löptid

3 år

3 år

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan, den nuvarande är 2023 till 2052.

Stambyte	1992
Byte av elstigar	1992
Säkerhetsdörrar	2010
Renovering balkonger	2010
Helrenovering hiss A-port	2010
Byte undercentral	2012
Takrenovering	2014
Stamspolning	2016
OVK	2019
Ny torktumlare	2019
Stamspolning	2020
Relining av källarrör	2020
Brandskyddsåtgärder	2020
Relining av källarrör fortsättning	2021
Renovering av röklucka	2021
Installation av stenkista	2021
Renovering av fönster i trapphuset utvändigt	2021
Lagning av torktumlare	2023
Installering av svart plåt i hyreslokalen	2023
Renovering av hyreslokal	2023-2024
Stamspolning	2025

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	35
Nyttillkomna medlemmar	6
Avgående medlemmar	6
Medlemmar vid årets utgång	35

Styrelse

Anuwat Körner	Ordförande
Oskar Hultman	Ledamot
Sophia Isevik	Ledamot
Gun Jakobsson	Ledamot
Lars Sundberg	Ledamot avgick i november 2025
Adam Frankenberg	Suppleant
Therese Monti	Suppleant

Revisor

Carina Toresson	Toresson Revision AB
-----------------	----------------------

Stämman

Ordinarie stämman hölls den 16 juni 2025

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat förklaras huvudsakligen av genomförda underhålls-och investeringsåtgärder under verksamhetsåret. Föreningen har färdigställt en omfattande renovering i husets restauranglokal, som från och med september månad är uthyrd till en stabil hyresgäst. Under verksamhetsåret har även stamspolning genomförts i fastigheten, som en del av det löpande underhållet i huset. Styrelsen bedömer att dessa åtgärder, även om de påverkat årets resultat negativt, bidrar till en stabil och förbättrad ekonomi på sikt.

Avgiftshöjning

Ingen höjning under 2025.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 1 724 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 28 430 kr och motsvarar 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholms län, Sundbybergs kommun

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 636 836	1 579 003	1 362 670	1 358 023
Resultat efter finansiella poster	-341 704	-3 969 880	-1 272 897	-72 421
Soliditet, %	43	44	57	58
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 045	1 035	936	864
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	87	90	84
Skuldsättning (kr/kvm)	7 853	6 268	6 268	5 814
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 997	7 386	7 386	6 852
Sparande (kr/kvm)	80	-56	-173	113
Räntekänslighet (%)	9	7	8	8
Energikostnad (kr/kvm)	351	313	294	282

Bostadsrättsyta uppgår till 1366 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1402 kvadratmeter. Lokal 163 kvadratmeter.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Den årliga avgiften som bostadsrättsinnehavare betalar per kvadratmeter bostadsrättsyta

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifterna som medlemmarna betalar.

Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala skulder fördelade per kvadratmeter bostadsrättsyta

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserad vinst/förlust</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	16 329 325	2 482 932	225 620	-5 123 200	-3 969 880
Avsättning fond enl stadgar			134 529	-134 529	
Disposition enl årsstämmobeslut				-3 969 880	3 969 880
Årets resultat					-341 704
Vid årets slut	16 329 325	2 482 932	360 149	-9 227 609	-341 704

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Medel att disponera	
Balanserat resultat	-9 093 080
Reservering yttre fonden	-134 529
Anspråktagande av yttre fond	-
Årets resultat	-341 704
Totalt	-9 569 313
Förslag till disposition	
Anspråktagande av yttre fond	-233 825
Balanseras i ny räkning	-9 335 488
Summa	-9 569 313

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 636 836	1 579 003
Övriga rörelseintäkter		1 689	6 120
Summa rörelseintäkter		1 638 525	1 585 123
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 396 189	-4 879 958
Personalkostnader		-19 500	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-233 648	-233 648
Summa rörelsekostnader		-1 649 337	-5 153 032
Rörelseresultat		-10 812	-3 567 909
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	23 146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 990	-425 117
Summa finansiella poster		-330 892	-401 971
Resultat efter finansiella poster		-341 704	-3 969 880
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-341 704	-3 969 880
Skatter			
Årets resultat		-341 704	-3 969 880

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	20 660 396	20 856 630
Förbättringsutgifter	4	681 689	701 739
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	68 460	85 824
Summa materiella anläggningstillgångar		21 410 545	21 644 193
Summa anläggningstillgångar		21 410 545	21 644 193
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31 566	-
Övriga fordringar		592	8 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 532	44 404
Summa kortfristiga fordringar		91 690	53 398
Kassa och bank			
Kassa och bank		850 992	659 991
Summa kassa och bank		850 992	659 991
Summa omsättningstillgångar		942 682	713 389
SUMMA TILLGÅNGAR		22 353 227	22 357 582

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		16 329 325	16 329 325
Upplåtelseavgifter		2 482 932	2 482 932
Fond för yttre underhåll		360 149	225 620
Summa bundet eget kapital		19 172 406	19 037 877
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 227 608	-5 123 200
Årets resultat		-341 704	-3 969 880
Summa fritt eget kapital		-9 569 312	-9 093 080
Summa eget kapital		9 603 094	9 944 797
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	12 289 951	9 808 701
Leverantörsskulder		127 960	2 435 430
Skatteskulder		11 928	6 202
Övriga skulder		31 717	24 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288 577	137 644
Summa kortfristiga skulder		12 750 133	12 412 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 353 227	22 357 582

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-10 812	-3 567 909
Avskrivningar	233 648	233 648
Erhållen ränta	98	23 146
Erlagd ränta	-330 990	-440 933
	<u>-108 056</u>	<u>-3 752 048</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-108 056	-3 752 048
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kunfordringar	-31 566	-
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga fordringar	-6 725	118 549
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-2 307 471	2 043 039
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	163 570	-175 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 290 248	-1 766 263
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 481 250	
Amortering av låneskulder		-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 481 250	-
Årets kassaflöde	191 002	-1 766 263
Likvida medel vid årets början	659 990	2 426 254
Likvida medel vid årets slut	850 992	659 991

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt (BFNAR 2023:1) Kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Reservering till yttre fonden görs enligt stadgar.

I årsavgiften är det obligatoriskt tillägg om bredband och kabel-TV.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Förbättringsutgifter	50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	33
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hysesintäkter, bostäder	50 588	54 531
Hysesintäkter, lokaler	110 682	106 668
Årsavgifter	1 331 443	1 308 239
Kabel-TV och bredband	96 480	66 780
Överlåtelse/pantsättningsavgift	17 346	2 196
Övrigt	30 297	40 589
	1 636 836	1 579 003

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Städning inkl. Entremattor	11 193	46 089
Hiss	10 316	
Övrig skötsel		22 709
Övriga reparationer	107 859	59 095
El	112 604	105 071
Fjärrvärme	314 818	275 327
Vatten	121 498	110 169
Avfallshantering	104 303	82 181
OVK	9 500	
Försäkring	21 779	19 912
Kabel-TV	36 712	36 532
Bredband	59 400	29 700
Förvaltningsarvode	57 000	170 084
Fastighetsskatt	28 430	16 720
Fastighetsavgift	51 720	48 900
Revisionsarvode	10 950	17 625
Övrig administration - I detta belopp ingår juristarvoden med 63 187 kr för 2025	104 283	75 274
Kundförluster	-	116 186
Underhåll	233 824	3 648 384
Summa	1 396 189	4 879 958

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 783 872	20 783 872
Mark	4 569 193	4 569 193
	25 353 065	25 353 065
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 794 696	-3 578 412
-Årets avskrivning enligt plan	-216 284	-216 284
	-4 010 980	-3 794 696
Redovisat värde vid årets slut	21 342 085	21 558 369
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	27 243 000	22 192 000
Taxeringsvärde mark:	17 600 000	16 680 000
Summa taxeringsvärde	44 843 000	38 872 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	307 415	307 415
Vid årets slut	307 415	307 415
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-221 591	-204 227
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-17 364	-17 364
Vid årets slut	-238 955	-221 591
Redovisat värde vid årets slut	68 460	85 824

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Förfallodag	Villkor	2025-12-31	2024-12-31
Nordea 33911	2,37%	2026-06-22	Rörligt 3 mån	3 126 000	3 126 000
Nordea 20180	2,44%	2026-04-28	Rörligt 3 mån	3 500 000	3 500 000
Nordea 27088	2,40%	2026-03-03	Rörligt 3 mån	2 481 250	
Nordea 83751	2,48%	2026-11-18	Rörligt 3 mån	3 182 701	3 182 701
				12 289 951	9 808 701

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda pantar och säkerheter	Inga	Inga

Fasighetsinteckningar

Övriga eventalförpliktelser	21 672 300	21 672 300
Summa eventalförpliktelser	21 672 300	21 672 300

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget speciellt har hänt.

Underskrifter

Årsredovisningen blev färdigställd 2026-05-29

Sundbyberg den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Anuwat Körner
Ordförande

Oskar Hultman
Ledamot

Sophia Isevik
Ledamot

Gun Jakobsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.06.2026 17:01

SENT BY OWNER:

Carina Toresson • 16.06.2026 15:14

DOCUMENT ID:

H1VIhTCWGe

ENVELOPE ID:

B17IhpAZze-H1VIhTCWGe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Hejaren 1.pdf

13 pages

SHA-512:

301e26171c24b2af44e65b7427088fa5d601cfb6e38cbe
5f3cfc6f8aca4eca29e38f9c7c3d9851e91f867e16d0754
5fc2aee09e18cf84b87f889ffb2e6455766

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

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