

**Brf Hebyhem**  
**Org nr 779500-0129**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-01 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Eriksson	Ordförande	2027
Mattias Lind	Ledamot	2026
Jesper Söderlund	Ledamot	2026
Caroline Andersson	Ledamot	2027
Elin Larsson	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit tre protokollfört sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 2024-04-23.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Heby kommun, Uppsala län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen, samt 9 000 kr i arvode till föreningens vicevärd.

Föreningen innehar fastigheten kv Magasinet 11 i Heby Kommun. Fastigheten har 18 lägenheter fördelade enligt följande:

3 st 1 rum och kokvrå  
12 st 2 rum och kök  
3 st 3 rum och kök

Nybyggnadsår och värdeår är 1957.  
Samtliga lägenheter innehas med bostadsrätt.  
Total yta är 1 059 m<sup>2</sup>.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i If Skadeförsäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.  
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.  
Föreningen har anställd fastighetsskötare och lokalvärdare.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Styrelsen beslutade att höja avgiften med 4,5% från januari 2025.

**Flerårsöversikt**

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	901 318	869 355	802 619	779 940
Resultat efter finansiella poster	kr	144 934	-77 568	-363 065	-1 311 330
Soliditet	%	61	55	54	60
Likviditet	%	181	138	169	146
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	738	706	642	623
Skuldsättning per kvm	kr	403	486	569	369
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	403	486	569	369
Energikostnad per kvm	kr	351	339	283	245
Räntekänslighet (total avgift)	%	0,5	0,7	0,9	0,6
Sparande per kvm	kr	231	173	235	223
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	86,67	85,98	84,67	84,59

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	34 525	40	891 752	-77 568
Reservering till yttre fond		212 000	-212 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-178 563	178 563	
Balansering av föregående års resultat			-77 568	77 568
Årets resultat				<u>144 934</u>
Belopp vid årets utgång	34 525	33 477	780 747	144 934

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	780 747
Årets resultat	144 934
	<hr/>
	925 681

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	15 600
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-17 500
I ny räkning balanseras	927 581
	<hr/>
	925 681

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	144 934
Dispositioner	1 900
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	146 834
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	31 577
---	--------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
		1, 2	
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	901 318	869 355
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>901 318</b>	<b>869 355</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-483 845	-495 827
Periodiskt underhåll	5	-17 500	-178 563
Övriga externa kostnader	6	-56 486	-71 897
Arvoden och personalkostnader	7	-128 098	-125 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 093	-82 093
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-768 022</b>	<b>-953 545</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b><i>133 296</i></b>	<b><i>-84 190</i></b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	29 183	32 420
Räntekostnader		-17 545	-25 798
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>11 638</b>	<b>6 622</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b><i>144 934</i></b>	<b><i>-77 568</i></b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b><i>144 934</i></b>	<b><i>-77 568</i></b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		144 934	-77 568
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		17 500	178 563
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-15 600	-212 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>146 834</b>	<b>-111 005</b>

**Balansräkning**

Not

2025-12-31

2024-12-31

1, 2

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

1 086 747

1 168 840

*Summa materiella anläggningstillgångar*

1 086 747

1 168 840

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i MBF

1 800

1 800

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

1 800

1 800

**Summa anläggningstillgångar**

**1 088 547**

**1 170 640**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

10

3 856

3 782

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27 005

24 473

Klientmedel i SHB

513 703

354 266

*Summa kortfristiga fordringar*

544 564

382 521

**Summa omsättningstillgångar**

**544 564**

**382 521**

**Summa tillgångar**

**1 633 111**

**1 553 161**

**Balansräkning**

Not

2025-12-31

2024-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter  
Fond för yttre underhåll

34 525  
33 477

34 525  
40

*Summa bundet eget kapital*

68 002

34 565

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat  
Årets resultat

780 747  
144 934

891 752  
-77 568

*Summa fritt eget kapital*

925 681

814 184

**Summa eget kapital**

**993 683**

**848 749**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12

338 440

0

**Summa långfristiga skulder**

**338 440**

**0**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12

88 000

514 440

Leverantörsskulder

30 846

15 636

Skatteskulder

231

2 455

Övriga skulder

13

21 683

19 490

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

160 228

152 391

**Summa kortfristiga skulder**

**300 988**

**704 412**

**Summa eget kapital och skulder**

**1 633 111**

**1 553 161**

**Kassaflödesanalys**

**2025-01-01**      **2024-01-01**  
**-2025-12-31**      **-2024-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster      133 296      -84 190  
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm      82 093      82 093

Erhållen ränta      2 183      7 220  
Erhållna utdelningar      27 000      25 200  
Erlagd ränta      -17 545      -25 798

**227 027**      **4 525**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar      -2 606      -1 658  
Ökning/minskning leverantörsskulder      15 210      5 146  
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder      7 806      -1 406

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**      **247 437**      **6 607**

**Investeringsverksamheten**

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**      **0**      **0**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld      -88 000      -88 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**      **-88 000**      **-88 000**

**Årets kassaflöde**      **159 437**      **-81 393**

**Likvida medel vid årets början**      **354 266**      **435 659**

**Likvida medel vid årets slut**      **513 703**      **354 266**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	73 år (t.o.m år 2030)
Stambyte	40 år (t.o.m år 2040)
Fönster	30 år (t.o.m år 2038)

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### **Soliditet**

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

##### **Likviditet**

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

##### **Årsavgift**

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### **Skuldsättning**

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### **Energikostnad**

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

##### **Räntekänslighet**

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

### Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

### Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

## Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 3 % från januari 2026.

## Upplýsningar till resultaträkningen

### Not 3 Nettoomsättning

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	781 128	747 492
Uppvärmningsavgifter	119 592	119 592
Övriga hyresintäkter	600	600
Övriga intäkter	-2	1 671
	<hr/>	<hr/>
Brutto	901 318	869 355
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>901 318</u></b>	<b><u>869 355</u></b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	19 026	37 255
Reparationer, löpande underhåll	26 415	30 516
Elavgifter	30 895	33 288
Uppvärmning	259 962	242 954
Vatten och avlopp	80 445	82 909
Renhållning	15 675	20 673
Försäkringar	26 928	25 139
Övriga fastighetskostnader	4 138	3 128
Fastighetsavgift/fastighetskatt	20 361	19 965
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>483 845</u></b>	<b><u>495 827</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Asfaltering	0	178 563
OVK	17 500	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>17 500</u></b>	<b><u>178 563</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	549	11 175
Revision	21 424	20 800
Ekonomisk och administrativ förvaltning	30 190	29 195
Övriga förvaltningskostnader	225	6 648
Medlems- och föreningsavgifter	4 098	4 079
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>56 486</u></b>	<b><u>71 897</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	19 000	20 000
Arvode vicevärd	9 000	8 000
Arvode övrigt	1	0
Lönekostnader	68 321	64 940
Sociala kostnader	31 776	32 226
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>128 098</u></b>	<b><u>125 166</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 119	7 182
Övriga ränteintäkter	64	38
Utdelning MBF	27 000	25 200
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>29 183</u></b>	<b><u>32 420</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 360 763	3 360 763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 360 763	3 360 763
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 196 573	-2 114 480
Årets avskrivningar	-82 093	-82 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 278 666	-2 196 573
Utgående planenligt värde	<u>1 082 097</u>	<u>1 164 190</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 650	4 650
Utgående planenligt värde	4 650	4 650
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>1 086 747</u></b>	<b><u>1 168 840</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark	1 587 000	1 455 000
	<u>6 787 000</u>	<u>6 655 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	6 787 000	6 655 000
	<u>6 787 000</u>	<u>6 655 000</u>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	3 856	3 782
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>3 856</u></b>	<b><u>3 782</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,28	2028-01-30	126 440
Stadshypotek	3,33	2030-06-01	300 000
Summa skulder till kreditinstitut			426 440
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-88 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			338 440
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			-13 560

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	1 857 700	1 857 700
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 857 700</b>	<b>1 857 700</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Personalens källskatt	9 873	9 524
Sociala avgifter	10 340	9 966
Skulder till MBF	1 470	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>21 683</b>	<b>19 490</b>

Brf Hebyhem

779500-0129

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-06

Heby den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

16(16)

Jan Eriksson  
Ordförande

Mattias Lind

Jesper Söderlund

Caroline Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**MBF** 5569148264 Sverige

**JAN ERIKSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-03-09 15:47:53 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN ERIKSSON

jan Eriksson

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 95.140.187.142

**JESPER SÖDERLUND** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-03-10 15:13:25 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JESPER SÖDERLUND

Jesper Söderlund

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 95.140.187.130

**MATTIAS LIND** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-03-09 15:32:27 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS LIND

Mattias Lind

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 95.140.187.158

**CAROLINE ANDERSSON HANOLD** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-03-10 07:17:49 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAROLINE CAMILLA C  
ANDERSSON HANOLD

Caroline Andersson Hanold

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 118.174.197.24

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-03-13 13:06:47 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.114