

# Årsredovisning 2019

för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129

(716417-8399)



Heleneborgsgatan 10, Stockholm  
[brfhyveln129.bostadsratterna.se](http://brfhyveln129.bostadsratterna.se)

**Innehåll:**

Förvaltningsberättelse	3
Förslag till resultatdisposition	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	13
Noter & kommentarer	14
Revisionsberättelse	18

<b>Nyckeltal, 31/12</b>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>• Omsättning &amp; resultat</b>							
Nettoomsättning (kkr)	2.160	2.265	2.362	2.369	2.479	2.679	<b>2.708</b>
Resultat efter finansnetto (kkr)	- 722	318	- 282	- 583	- 148	293	<b>- 531</b>
Eget kapital (kkr)	6.188	6.506	6.224	5.641	5.516	5.836	<b>5.334</b>
<b>• Årsavgift</b>							
Årsavgift (kkr)	2.100	2.200	2.300	2.300	2.400	2.600	<b>2.600</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr)	489	512	535	535	559	605	<b>605</b>
<b>• Fastighetslån</b>							
Hypotekslån, totalt (kkr)	925	875	825	2.775	8.725	8.000	<b>7.880</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr)	215	204	192	646	2.031	1.863	<b>1.835</b>
Amortering (kkr)	50	50	50	50	50	725	<b>120</b>
Belåningsgrad (%) *	1,0	1,0	0,9	2,6	8,3	7,6	<b>5,4</b>
<b>• Likviditet</b>							
Kassa och bank (kkr)	544	914	1.054	2.240	4.088	3.440	<b>3.522</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr)	127	213	245	521	951	801	<b>820</b>
Leverantörsskulder (kkr)	141	217	488	179	668	174	<b>739</b>
<b>• Övrigt</b>							
Taxeringsvärde (Mkr)	92	92	92	105	105	105	<b>145</b>
— varav Byggnad (Mkr)	38	38	38	35	35	35	<b>42</b>
Avsättning till UH-fond (kkr)	450	500	550	600	700	800	<b>900</b>
lansspråktagen UH-fond (kkr)	1.152	—	452	885	703	350	<b>1.004</b>
Fond för yttre underhåll (kkr)	1.928	1.226	1.726	1.824	1.539	1.536	<b>1.986</b>
Avskrivningar (kkr)	112	99	99	99	244	240	<b>213</b>
* fastighetslån/taxeringsvärde							

ee

# Årsredovisning 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129  
får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019,  
Föreningens 37:e verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### **Förening & Fastighet**

Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 bildades 1982. Föreningens *stadgar* har fortlöpande uppdaterats med hänsyn till lagändringar, myndighetsbeslut och andra omvärldsförändringar. Den senaste stadgeändringen fastställdes på ordinarie Föreningsstämma 2018-04-17 och nu gällande version av stadgarna är registrerad hos Bolagsverket 2018-11-15.

Den *ekonomiska planen* är registrerad hos Länsstyrelsen 1990-09-03 och har ej varit föremål för någon revidering sedan dess.

Föreningen äger fastigheten Hyveln 29 på Södermalm i Stockholm med gatuadress Heleneborgsgatan 10. Tomtarean uppgår till 1.464 m<sup>2</sup>. Den är bebyggd med ett flerfamiljshus med två trappuppgångar, A och B, med åtta (inkl källare) resp sju våningsplan. Till huset hör två terrasser — en mot Riddarfjärden/Stadshuset och en mot Heleneborgsgatan — samt en mindre uteplats mot Pålsundsparken.

Fastigheten inrymmer totalt 50 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 4.295 m<sup>2</sup>. Av lägenheterna klassificeras 8 st som 1 rum och kök, 23 st som 2 r o k, 9 st som 4 r o k, 9 st som 5 r o k samt 1 st som 6 r o k. Därtill kommer gemensamma ytor för entréhall, trapphus, förråd, tvättstuga, cykel- och soprum.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret och Föreningen är medlem i service- och intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Förnyad energideklaration har upprättats 2019-04-18 av Franska Bukten AB samt registrerats hos Boverket. Radonkontroll har genomförts och godkänts 2014-10-03. Från och med december 2017 har fastigheten godkänd OVK (*Obligatorisk VentilationsKontroll*).

Fastighetens taxeringsvärde uppgick vid årets slut till 145.000.000 kr (föregående år 105.000.000 kr), varav markvärde 103.000.000 kr (f å 70.000.000 kr).

Antalet medlemmar var vid årets slut 77 st (f å 77 st). ee

## Medlemsförändringar 2019

- **B 1203** Anders & Evelina Berglund har överlåtit sin lägenhet till **Nanna Göransson & Niklas Artursson**.
- **B 1602** Ann-Carita Evaldsson & Ulf Mellström har överlåtit sin lägenhet till **Chary Westberg & Hampus Bernhoff**.

## Medlemmar & lägenheter

Två lägenhetsöverlåtelser genomfördes under 2019. Den genomsnittliga köpeskillingen vid dessa överlåtelser uppgick till 87.101 kr/m<sup>2</sup> (2018: ingen överlåtelse, 2017: 99.950 kr/m<sup>2</sup>).

Sex lägenheter (f å sex) har haft Styrelsens tillstånd att hyra ut bostadsrätten i andra hand (*andrahandsupplåtelse*) hela eller delar av året.

## Styrelse och övriga förtroendevalda

Vid ordinarie Föreningsstämma 2019-05-13 valdes Styrelse, Revisorer och Valberedning. Vid senare styrelsemöten bemannades övriga förtroendeposter; Festkommitté, Gröna & Vita Gruppen, Vårdar samt Experter till Styrelsens förfogande (*se tabell nedan*).

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämman har fastställt en arvodesram om totalt 40.000 kr (f å 40.000 kr) för Styrelsen, varav 28.800 kr (f å 28.800 kr) utnyttjats under året. Därtill kommer sociala avgifter med 7.521 kr (f å 7.964 kr). Extern revisor har ersatts enligt räkning. Övriga förtroende-

Förtroendevalda 2019/2020	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Styrelse</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Festkommitté</b></li> </ul>
Cecilia Widebäck West, <i>ordförande (omval)</i>	Pär Elfström ( <i>sammankallande</i> )
Ann-Charlotte Kornblad, <i>sekreterare (omval)</i>	Per Hedbrant, Josefina Lundgren,
Hans Hellner, <i>ordinarie ledamot (omval)</i>	Sophia Saurén
Peter Johansson, <i>ordinarie ledamot (nyval)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gröna Gruppen</b></li> </ul>
Veronica Sundqvist, <i>ordinarie ledamot (omval)</i>	Ann-Charlotte Kornblad ( <i>sammankallande</i> )
Ing-Marie Elfström, <i>suppleant (nyval)</i>	Ing-Marie Elfström, Jacob Fellsman
Per Isaksson, <i>suppleant (nyval)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vita Gruppen</b></li> </ul>
	Carl Nilsson ( <i>sammankallande</i> )
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Revisorer</b></li> </ul>	Fredrik Adolfsson, Bengt Carlsson,
Cecilia Carlsson, <i>auktoriserad revisor (omval)</i>	Per Isaksson, Jan Starrsjö
Bengt Lagerman, <i>intern revisor (omval)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Experter till styrelsens förfogande</b></li> </ul>
Pauline Klasson, <i>intern revisor, suppleant (omval)</i>	Stefan Jidling ( <i>brandsäkerhet</i> ),
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Valberedning</b></li> </ul>	Per Isaksson ( <i>IT/hemsida</i> )
Kristina Svahn Starrsjö, <i>sammankallande (omval)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vårdar</b></li> </ul>
Pablo Valiente ( <i>omval</i> )	Hans Hellner ( <i>soprum/nyckeladministration</i> )
	Monica Thulin ( <i>bibliotek</i> )

valda har ej arvoderats. Styrelsen har en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret. Styrelsens säte är i Stockholm.

### Förvaltning

Förvaltningen har, liksom tidigare, hanterats av Håkan Larsson (*teknisk förvaltning*) och Peter Dolk (*administrativ förvaltning*) samt Hans Hellner (*nycklar*) och Per Isaksson (*IT*).

Larsson och Dolk arvoderas enligt avtal. Mindre ersättningar har även utbetalats till Hellner och Isaksson. Arvodena uppgick totalt till 133.200 kr (f å 134.400 kr), vartill kommer arbetsgivaravgifter med 18.414 kr (f å 22.709 kr).

### Resultat

Årets resultat före bokslutsdispositioner enligt resultaträkningen (*se sidan 11*) är negativt och uppgår till - 530.648 kr (f å 292.575 kr). Efter avsättning till Fond för yttre underhåll med 900.000 kr (f å 800.000 kr), respektive ianspråktagande av Fond för yttre underhåll med 1.004.100 kr (f å 349.914 kr), uppgår resultatet till - 426.548 kr (f å - 157.511 kr).

Årets resultat, före bokslutsdispositioner, försämrar det egna kapitalet med cirka 500.000 kr, som framgår av sammanställningen nedan. Detta är en ofrånkomlig konsekvens av de stora investeringar som gjorts under året.

<i>Eget kapital 2018-12-31: 5.836.446</i>					
<b>Eget kapital 2019</b>	<i>Insats</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balkongfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	4.184.313	1.535.665	50.928	- 227.035	292.575
Behandling av 2018 års resultat***				292.575	- 292.575
Avsättning Fond för yttre underhåll***		800.000		- 800.000	
Uttag Fond för yttre underhåll***		- 349.914		349.914	
Balkongavgifter			28.426		
Årets resultat					- 530.648
Belopp vid årets utgång	<b>4.184.313</b>	<b>1.985.751</b>	<b>79.354</b>	<b>- 384.546</b>	<b>- 530.648</b>
*** enligt stämmobeslut 2019-05-13				<i>Eget kapital 2019-12-31:</i>	<b>5.334.224</b>

### Avskrivningar

Årets resultat belastas av *linjära* avskrivningar på anläggningstillgångar om totalt 213.454 kr (f å 240.484 kr). Avskrivningarna omfattar:

- Byggnad 42.375 kr (avskrivningstid 100 år, t o m 2082);
- Balkong 5.138 kr (20 år/2036);
- Fjärrvärmecentral 15.750 kr (20 år/2023);
- Fastighetsnät 10.073 kr (investeringen är nu helt avskriven), samt
- Ventilationssystem 140.118 kr (33 år/2049).

(Se not 5 för mer detaljerad information.) ee



## **Avsättningar**

*Avsättning till* Fond för yttre underhåll föreslås ske med 900.000 kr (f å 800.000 kr), varav 435.000 kr utgör stadgeenlig avsättning (*minst* 0,3% av taxeringsvärdet) och 465.000 kr extra avsättning. Det är Styrelsens bedömning att avsättningsnivån till Underhållsfonden nu ligger nära den nivå som krävs för att motsvara ett långsiktigt hållbart perspektiv.

Styrelsens mål är att avsättningen ska uppgå till cirka 10% av det bedömda underhålls- och investeringsbehovet i fastigheten under en rullande 10-årsperiod. Detta behov dokumenteras i en övergripande *Underhållsplan*.

Enligt en tidigare extern bedömning är denna nivå grovt skattad av anlidade konsulter till cirka 10 Mkr. Den årliga avsättningen till Fond för yttre underhåll (= *underhåll "utanför lägenheterna*) bör således uppgå till cirka 1.000.000 kr om året. Den tidigare externt gjorda Underhållsplanen är nu föremål för revidering och uppdatering med hänsyn tagen till det som hänt i fastigheten under senare tid (*se förenklad sammanställning på sidan 8*).

*Uttag ur* Fond för yttre underhåll föreslås ske med totalt 1.004.100 kr (f å 349.914 kr) och avser påbörjat stambyte/renovering i källarvåning, utbyte av ventilationsaggregat i vindsvåningar samt ett påbörjat och ännu inte helt avslutat projekt att måla alla plåt- och smidesarbeten (staket, balkongräcken etc).

Underhållsfonden uppgick vid årets slut till 1.985.751 kr (f å 1.535.665 kr), som framgår av tabellen "*Eget kapital 2019*" på föregående sida. Observera att detta endast är *bokföringsmässiga* belopp och att fonden ej motsvaras av några "öronmärkta" likvida medel som flyttas runt mellan olika konton!

## **Finansiell ställning & Likviditet**

Styrelsens finansiella policy är, liksom tidigare, att fastighetens *löpande* driftkostnader och en *rimlig del* av kostnaderna för löpande reparationer och underhåll, planerade likväl som oplanerade, ska täckas av utdebiterade årsavgifter. Vid större investeringar och projekt ska dessa finansieras genom externa lån.

Efter två amorteringsfria år har våra lån omsatts till rörlig ränta och med amortering om f n 240.000 kr/år. Räntorna har varit fortsatt låga under året men med en viss stigande trend mot årets slut (*se not 9 för detaljer*).

Det är Styrelsens uppfattning att amorteringstakten för de långfristiga fastighetslånen, per årsskiftet uppgående till 7.880.000 kr (f å 8.000.000 kr), bör ligga på en nivå som motsvarar gjorda avskrivningar. Med denna takt skulle de nuvarande lånen vara betalda efter cirka 32 år, vilket får anses vara rimligt även ur ett generationsperspektiv.

Belåningsgraden (fastighetslån/taxeringsvärde) har sjunkit till 5,4% (f å 7,6%) på grund av höjda taxeringsvärden.

Föreningen har fortsatt mycket god likviditet, som i huvudsak varit placerad på ett räntebärande konto. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 3.522.329 kr (f å 3.439.591 kr). Leverantörsskulderna uppgick till 738.958 kr (f å 174.131 kr). Nettot per balansdagen var således 2.783.371 kr (f å 3.265.460 kr). Som framgår av den fortsatta redovisningen kommer denna likviditet väl till pass för kommande nödvändiga insatser i fastigheten.

Föreningen har inget innehav av aktier eller andra värdepapper. *ee*

## Årsavgift

Årsavgiften har 2019 uppgått till 2.600.000 kr (f å 2.600.000 kr), eller genomsnittligt 605 kr per kvadratmeter bostadsyta (f å 605 kr). Årsavgiften utgår oförändrad med 2.600.000 kr under 2020. Det bör dock alltid finnas en beredskap för att årsavgiften kan komma att höjas kommande år i takt med löpande kostnadsökningar samt för att finansiera oförutsedda likväl som planerade insatser i fastigheten.

Under året tecknade Föreningen ett femårigt avtal för internettjänster, som debiteras varje lägenhet med 74 kr/månad, lika för alla. Avgiften särredovisas vid sidan om årsavgiften.

## Budget och driftskostnader

Hyvelns löpande driftskostnader kontrolleras noga och vi eftersträvar en bra balans mellan kostnader och intäkter. *Budgeten* är ett av Styrelsens viktigaste arbetsredskap och den budget som fastställts för 2020 omsluter drygt 2.700.000 kr, exklusive större projekt. I not 2 specificeras de viktigaste driftskostnaderna.

Konsumtionen av fjärrvärme, elektricitet och vatten är satt under extra bevakning då dessa "resurser" svarar för en betydande andel av den totala kostnadsmassan. Att hushålla med dessa resurser är också viktigt utifrån ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv.

I tabellen nedan redovisas resursförbrukningen i vår fastighet. Som framgår av översikten visar framför allt fjärrvärmens en ökande trend, såväl vad gäller kostnadsutveckling som energiförbrukning. Extra tydligt blir detta om man jämför den s k *normalårskorrigerade* energiförbrukningen. Detta mått, tillgängligt från 2015, gör värmeförbrukningen jämförbar mellan olika år, helt oberoende av skiftande väder- och temperaturförutsättningar.

Som framgår av tabellen har energiförbrukningen ökat kraftigt efter det att fastigheten

<b>Resursförbrukning</b>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>• Fjärrvärme</b>							
Energiförbrukning (MWh)	660	598	586/635*	632/624*	680/677*	750/741*	<b>756/771*</b>
Total kostnad (kkr)	638	576	564	606	634	696	<b>731</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr)	149	134	131	141	147	162	<b>170</b>
<b>• Elektricitet</b>							
Elförbrukning (kWh)	66.378	62.402	61.274	56.784	59.873	66.769	<b>62.848</b>
Total kostnad (kkr)	99	85	86	84	85	112	<b>102</b>
Kostnad/kWh, snitt (kr)	1,49	1,37	1,40	1,47	1,42	1,67	<b>1,62</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr)	23	20	20	19	20	26	<b>24</b>
<b>• Vatten &amp; avlopp</b>							
Vattenförbrukning (m <sup>3</sup> )	4.305	3.710	3.860	3.880	3.965	3.865	<b>3.920</b>
Total kostnad (kkr)	50	49	45	55	57	60	<b>61</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr)	12	11	11	13	13	14	16

\* faktisk/*normalårskorrigerad* energiförbrukning (NÅK). NÅK möjliggör jämförbarhet mellan år, oberoende av väder.

ee

fått ett nytt ventilationssystem (och godkänd OVK). Lägg därtill de 30 nya balkongerna, där vi tagit hål i fasaden för såväl bärande balkar som balkongdörrar. Huruvida, och i vilken grad, det är dessa två faktorer som ligger bakom den stigande energiförbrukningen ägnas nu stort fokus. Styrelsens målsättning är att identifiera lämpliga åtgärder för att minska vår energiförbrukning och *samtidigt* se till att vi har bra komfort i husets alla lägenheter.

De sammanlagda kostnaderna för värme, el och vatten uppgick 2019 till 894.000 kr (f å 867.000 kr), eller ungefär en tredjedel av de totala driftskostnaderna.

### **Underhåll / reparationer / investeringar**

Tre större projekt har dominerat 2019, vilket framgår av den vänstra kolumnen över utfall i tabellen "Underhållsplan 2020" nedan. I källaren i A-huset samt i krypprunden i B-huset har spillvattenledningar (avloppsstammar) relinats eller bytts ut, där dessa har varit åtkomliga. Detta projekt kan ses som en första viktig etapp i ett framtida stambyte.

I vindslägenheterna har två ventilationsaggregat (FTX) bytts ut efter mer än 30 års tjänst och därmed är det stora ventilationsprojektet komplett. Arbetet med att finjustera systemet är dock ännu inte helt avslutat.

Kostnaden för dessa två projekt uppgick till totalt 780.000 kr.

Det tredje projektet avser målning/renovering av samtliga järn- och smidesarbeten på fastigheten (staket, balkongräcken etc). Projektet kompletteras och avslutas under 2020.

På Föreningsstämman i maj 2019 godkändes ett förslag om en mer ingående utredning avseende ett eventuellt byte av våra nuvarande lägenhetsdörrar till s k säkerhetsdörrar. Många synpunkter och kommentarer har delgivits Styrelsen i samband med detta.

<b>Underhållsplan 2020</b>	<i>Utfall 2019</i>	<i>Budget 2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023 &lt;</i>
Löpande underhåll	270.786	100.000	100.000	100.000	100.000
Oförutsedda händelser	—	225.000*	100.000	100.000	100.000
UH 2: Fasad	—	—	—	—	xxx
UH 3: Fönster	—	—	xxx	—	—
UH 5: Trapphus	—	—	100.000	—	—
UH 7: Tvättstuga	81.095	—	100.000	100.000	—
UH 8: Ventilationssystem	196.650	—	—	—	—
UH 9: Värme/varmvatten	37.238	400.000	—	—	—
UH 10: Vatten och avlopp (VA)	568.138	200.000	—	—	xxx
UH 12: Hissar	41.243	600.000	—	—	—
UH 16: Gård (smide,staket m m)	239.312	100.000	—	—	—
Övrigt: Brandsäkerhet	42.047	100.000	—	—	—
<b>Summa</b>	<b>1.476.509</b>				

Utdrag ur Föreningens Underhållsplan samt nedlagda kostnader i fastigheten 2019.

I UH-planen ingår även följande rubriker: 1) Yttertak; 4) Portar/dörrar; 6) Källare; 11) Elanläggning; 13) Soprum; 14) Friggebod och 15) Skyddsrum. xxx = risk för betydande belopp, \* inkl reparation av gas servis.



En djupare analys av våra stadgar, samt gränsdragningen mellan den enskilde medlemmens ansvar och Föreningens ansvar vad gäller brandsäkerhet och lägenhetsdörrar, visade att Föreningen inte kunde genomföra en sådan förändring eftersom lägenhetsdörren är medlemmens ansvar, oaktat skäl till förändring. Styrelsen beslutade därför att lägga ned projektet! Dock kvarstår bedömningen att säkerheten vad gäller brand och utrymning skulle öka i fastigheten om lägenhetsdörrarna byttes.

Lagkravet avseende brandskydd är det som gällde när vindslägenheterna byggdes, vilket innebär att det är BFS 1988:18 som är aktuell. Dessutom gäller Lagen om skydd mot olyckor från 2003 som ger Föreningen ett övergripande ansvar att förhindra brand och att förebygga skador vid en eventuell brand. Det gäller såväl liv som egendom. Styrelsen gör sedan flera år tillbaka en årlig översyn av brandsäkerheten och åtgärdar de eventuella brister som identifieras. Under 2019 förbättrades exempelvis brandtätningen i källaren. Föreningens egen brandingenjör anlitas regelbundet och vid några tillfällen även externa brandskyddsexperter. Styrelsen ser brandskyddet som en fortsatt viktig fråga att arbeta med.

Att vår fastighet har ett kontinuerligt behov av löpande underhåll, akuta reparationer och planerade investeringar är en självklarhet. Vi strävar efter att hantera dessa med god framförhållning och vill gärna sprida ut insatserna över tid. Det handlar om såväl personella resurser, styrelsekapacitet samt finansiell hantering.

I detta arbete utgör *Underhållsplanen* ett viktigt arbetsverktyg. En förenklad version av denna återfinns på föregående sida. Ett allmänt krav från bokföringsexperter, banker och andra branscheexperter, är nu att tidsperspektivet i underhållsplanen ska utvidgas upp mot 50 år! Detta är ingen enkel uppgift och arbetet att modernisera och uppdatera UH-planen är en fortsatt arbetskrävande uppgift för Styrelsen.

All planering till trots; i slutet av året och i början av 2020 dyker nya och oförutsedda problem upp på Styrelsens agenda.

### ***Utsikter för 2020***

Det nya verksamhetsåret börjar dramatiskt. Gaslukt upptäcks i källaren och efter ett mödosamt felsökningsarbete kan läckan lokaliseras till inkommande servisledning i marken *utanför* tvättkällaren. När läckan väl lokaliserats kunde en ny servis installeras.

Trots snabba insatser innebar incidenten att hälften av husets lägenheter stod utan gas i över en vecka. En oväntad kostnad på över etthundratusen kronor måste hanteras i räkenskaperna!

En annan problematik dyker också upp kring årsskiftet. På olika ställen i huset hittas "flingor" i vattenledningarna och dessa täpper till silarna i kranar och blandare. Problemen kopplas till den tidigare genomförda relineringen av kall- och varmvattenstammarna. Arbetet har reklamerats hos entreprenören, men det är osäkert vad detta kan leda till. Styrelsen har försäkrat sig om att partiklarna (kiselbaserade) ej är hälsovådliga samt att vattnet är "tjänligt", som facktermen lyder. Styrelsen följer kontinuerligt upp utvecklingen och har låtit rensa några av tappvattenstammarna där vattentrycket varit dåligt.

Vi har under många år varit förskonade från allvarigare driftstörningar vad gäller våra båda hissar. Kring årsskiftet inträffar emellertid allt mer frekventa problem vad gäller hissarna i främst A-huset. Mycket talar för att vi nu måste ta höjd för större insatser vad gäller hissarna.

ee

Fortsatt fokus kommer också att ligga på värmeproblematiken. Vi måste försäkra oss om att alla lägenheter har komfortabel temperatur. Samtidigt som vi hela tiden måste hitta lösningar för att minska den totala energiförbrukningen.

Fönster och fasad är andra områden som kommer att kräva betydande insatser i en inte alltför avlägsen framtid. Vi kan inte lösa alla uppgifter på en gång! Att prioritera olika åtgärder, samt att planera dessa — såväl tekniskt som ekonomiskt! — så att minsta möjliga olägenhet åsamkas de boende i huset, är därför en grundläggande och utomordentligt grannliga uppgift för styrelsearbetet i år och under kommande år.

Arbetet att förbättra Hyveln, att skapa ett "hållbart boende", fortsätter!

<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	- 384.546
Årets resultat	- 530.648
<b>Totalt</b>	<b>- 915.194</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Avsättning till Fond för yttre underhåll	900.000
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll	- 1.004.100
Balanseras i ny räkning	- 811.094
<b>Totalt</b>	<b>- 915.194</b>

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt tillhörande noter och kommentarer på sidan 11 - 17.

Stockholm 2020-03-23

  
Cecilia Widebäck West, *ordförande*


  
Ann-Charlotte Kornblad, *sekreterare*


  
Hans Hellner

  
Peter Johansson

  
Veronica Sundqvist

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2020-04-09.

  
Cecilia Carlsson, *auktoriserad revisor*  
Convensia Revision

  
Bengt Lagerman, *intern revisor*

# Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Nettoomsättning</i>			
Årsavgifter m m	(Not 1)	2.708.345	2.679.157
<b>Summa intäkter</b>		<b>2.708.345</b>	<b>2.679.157</b>
<i>Kostnader för fastighetsförvaltning</i>			
Driftskostnader	(Not 2)	- 2.777.734	- 1.899.392
Administrationskostnader	(Not 3)	- 187.935	- 193.873
<b>Summa kostnader</b>		<b>- 2.965.669</b>	<b>- 2.093.265</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	(Not 4)	- 213.454	- 240.484
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>- 470.778</b>	<b>345.408</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter		9.345	10.234
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		- 69.215	- 63.067
<b>Årets resultat</b>		<b>- 530.648</b>	<b>292.575</b>

*Fördelning av årets resultat enligt Styrelsens förslag till resultatdisposition\*:*

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)	- 530.648	292.575
Uttag ur Fond för yttre underhåll	1.004.100	349.914
Stadgeenlig avsättning till Fond för yttre underhåll	- 435.000	- 315.000
Ytterligare avsättning till Fond för yttre underhåll	- 465.000	- 485.000
<b>Årets resultat efter förändring av Fond för yttre underhåll</b>	<b>- 426.548</b>	<b>- 157.511</b>

*ee*

\* Beslutas av Föreningsstämman våren 2020

# Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Byggnader & mark	(Not 5)	10.981.497	11.194.951
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10.981.497</b>	<b>11.194.951</b>
Avgifts- & hyresfordringar	(Not 6)	85.668	37.337
Övriga kortfristiga fordringar		—	—
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	(Not 7)	93.747	58.673
Kassa & bank	(Not 8)	3.522.329	3.439.591
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3.701.744</b>	<b>3.535.601</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14.683.241</b>	<b>14.730.552</b>
<i>Eget kapital &amp; skulder</i>			
Insatskapital		4.184.313	4.184.313
Fond för yttre underhåll		1.985.751	1.535.665
Fond för underhåll av nya balkonger		79.354	50.928
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6.249.418</b>	<b>5.770.906</b>
Balanserat resultat		- 384.546	- 227.035
Årets resultat		- 530.648	292.575
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>- 915.194</b>	<b>65.540</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5.334.224</b>	<b>5.836.446</b>
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	(Not 9, 10)	7.640.000	8.000.000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7.640.000</b>	<b>8.000.000</b>
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	(Not 9, 10)	240.000	—
Leverantörsskulder		738.958	174.131
Skatteskulder		5.824	3.824
Övriga kortfristiga skulder		25.180	27.108
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	(Not 11)	699.055	689.043
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1.709.017</b>	<b>894.106</b>
<b>Summa eget kapital &amp; skulder</b>		<b>14.683.241</b>	<b>14.730.552</b>

ee

# Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	Not	2019	2018
<b>• Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		- 470.778	345.408
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		213.454	240.484
Erhållen ränta m m		9.345	10.234
Erlagd ränta		- 69.215	- 63.067
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>- 317.194</b>	<b>533.059</b>
<b>• Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning (+) / ökning (-) av kundfordringar		- 48.331	6.830
Minskning (+) / ökning (-) av fordringar		- 35.074	3.826
Minskning (-) / ökning (+) av leverantörsskulder		564.827	- 493.961
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder		38.510	27.057
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>519.932</b>	<b>- 456.248</b>
<b>• Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	(Not 5)	—	—
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>—</b>	<b>—</b>
<b>• Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån		—	—
Amortering långfristiga lån		- 120.000	- 725.000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-120.000</b>	<b>- 725.000</b>
Förändring av likvida medel		82.738	- 648.189
Likvida medel vid årets början		3.439.591	4.087.780
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3.522.329</b>	<b>3.439.591</b>

ee



## Noter och kommentarer till bokslutet

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisningar i mindre företag*.

<b>Not 1. Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	2.600.000	2.600.000
Internet	29.600	—
Övriga avgifter	78.745	79.157
	<b>2.708.345</b>	<b>2.679.157</b>

<b>Not 2. Driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
El	101.766	111.625
Fjärrvärme	730.833	695.721
Vatten & avlopp	61.276	60.054
Renhållning	76.222	73.844
Städning	61.267	60.075
Hissar	41.243	25.157
Reparation & underhåll	1.350.341	618.788
Kommunal fastighetsavgift	68.850	66.850
Försäkring	45.748	45.715
Kabel-TV/Internet	63.941	31.111
Möteskostnad/uppvaktnig	22.965	24.171
Revisionsarvode	17.750	18.875
Konsulttjänster	97.425	35.626
Övriga kostnader	38.107	31.780
	<b>2.777.734</b>	<b>1.899.392</b>

<b>Not 3. Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner/förvaltare	133.200	134.400
Styrelsearvoden	28.800	28.800
Arbetsgivaravgifter	25.935	30.673
	<b>187.935</b>	<b>193.873</b>

### **Not 4. Avskrivningar**

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar har skett med följande procentsatser: Byggnad 1%; Balkong 5%; Fjärrvärmececentral 5%; Fastighetsnät 12,5% och Ventilationssystem 3%.

*ee*



<b>Not 5. Forts...</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ventilationssystem</b>		
Anskaffningsvärde (2017)	4.670.587	4.670.587
Ingående avskrivningar	- 280.236	- 140.118
Årets avskrivning enligt plan	- 140.118	- 140.118
Ackumulerade avskrivningar	- 420.354	- 280.236
Bokfört värde	<b>4.250.233</b>	<b>4.390.351</b>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>10.981.497</b>	<b>11.194.951</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnad	42.000.000	35.000.000
Mark	103.000.000	70.000.000
	<b>145.000.000</b>	<b>105.000.000</b>

<b>Not 6. Fordringar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	72.474	33.806
Övriga fordringar	13.194	3.531
	<b>85.668</b>	<b>37.337</b>

**Not 7. Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förutbetalda försäkringar	42.272	41.905
Övriga förutbetalda kostnader	51.475	16.768
	<b>93.747</b>	<b>58.673</b>

<b>Not 8. Kassa och bank</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kassa	4.759	2.237
Bank (Nordea, SBAB)	3.517.570	3.437.354
	<b>3.522.329</b>	<b>3.439.591</b>

<b>Not 9. Fastighetslån</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hypotekslån i Nordea Hypotek AB		
– lån 1	–	–
– lån 2	1.940.000	2.000.000
– lån 3	5.940.000	6.000.000
	<b>7.880.000</b>	<b>8.000.000</b>

Lån 1 är amorterat i sin helhet 2018-02-02.

Lån 2 löper med rörlig ränta (Stibor 3 mån + 0,85) fram till 2021-04-19. Forts

ee

**Not 9. Forts...**

**Lån 3** löper med rörlig ränta (Stibor 3 mån + 0,85) fram till 2021-05-14. Räntan för de två lånen har under året varierat mellan 1,050 - 0,768 procent. Amorteringarna för lån 2 och 3 är f n 30.000 per kvartal och lån. Det är Styrelsens uppfattning att amorteringstakten bör ligga på en nivå som ungefär motsvarar Föreningens avskrivningar på Anläggningstillgångar, vilket skulle innebära en amorteringstid om cirka 33 år för nuvarande lån.

<b>Not 10. Ställda säkerheter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsinteckningar	9.366.000	9.366.000
	<u>9.366.000</u>	<u>9.366.000</u>

**Not 11. Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Revisionsarvode	15.000	15.000
Räntor	7.163	8.233
Upplupna kostnader	192	210
Förutbetalda årsavgifter	650.000	650.000
Förutbetalda övriga avgifter	26.700	15.600
	<u>699.055</u>	<u>689.043</u>

ee

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hyveln 129

Org.nr. 716417-8399

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Intern revisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att iverksätta verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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.

- 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, förfälskning, 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 Intern revisor revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i

ee



Forts från föreg sida

enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

#### **Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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 9 april 2020



Cecilia Carlsson  
Auktoriserad revisor

  
Bengt Lagerman  
Intern revisor

**Postadress**

Brf Hyveln 129  
Heleneborgsgatan 10 A, 6 tr  
117 32 Stockholm

**E-post**

info@hyveln129.se

**Hemsida**

brfhyveln129.bostadsratterna.se

**Kontakt**

*Administrativ/kameral förvaltning:*

Peter Dolk  
ekonomiskforvaltare@brfhyveln129.se  
Telefon 070-745 84 14

*Teknisk förvaltning:*

Håkan Larsson  
tekniskforvaltare@brfhyveln129.se  
Telefon 070-745 84 14