

Årsredovisning 2023

för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129

Org.nr. 716417-8399



Heleneborgsgatan 10, Stockholm
brfhyveln129.bostadsratterna.se

Innehåll:

Förvaltningsberättelse	3
Förslag till resultatdisposition	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	12
Noter & kommentarer	13
Revisionsberättelse	18

Nyckeltal, 31/12	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
• Omsättning & resultat							
Nettoomsättning (kkr)	2.479	2.679	2.708	2.735	2.732	3.032	3.305
Resultat efter finansnetto (kkr)	- 148	293	- 531	203	304	- 1.904	613
Eget kapital (kkr)	5.516	5.836	5.334	5.566	5.899	4.026	4.669
Soliditet (%)	35	40	36	39	46	28	34
• Årsavgift							
Årsavgifter (kkr)	2.400	2.600	2.630	2.644	2.644	2.944	3.244
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	559	605	612	616	616	686	755
Andel av totala rörelseintäkter (%)	96,8	97,0	97,1	96,7	96,8	97,1	96,1
• Fastighetslån							
Fastighetslån, totalt (kkr)	8.725	8.000	7.880	7.640	5.640	9.120	7.560
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	2.031	1.863	1.835	1.779	1.313	2.123	1.760
Räntekänslighet (%)	3,6	3,1	3,0	2,9	2,1	3,1	2,3
Ränta per m ² lgh-yta	14	15	16	17	11	27	59
Belåningsgrad (%) *	8,3	7,6	5,4	5,3	3,9	4,7	3,9
• Likviditet							
Kassa och bank (kkr)	4.088	3.440	3.522	3.309	1.963	3.820	3.213
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	951	801	820	770	457	889	748
• Övrigt							
Taxeringsvärde (Mkr)	105	105	145	145	145	193	193
— varav Byggnad (Mkr)	35	35	42	42	42	53	53
Avsättning till UH-fond (kkr)	700	800	900	1.000	1.000	1.000	1.200
lanspråktagen UH-fond (kkr)	703	350	1.004	501	330	2.697	202
Fond för yttre underhåll (kkr)	1.539	1.536	1.986	1.882	2.381	3.051	1.354
Avskrivningar (kkr)	244	240	213	203	203	203	201
Sparande per m ² (kr/m ²)					195	232	229
* fastighetslån/taxeringsvärde							

Årsredovisning 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 (org.nr 716417-8399)
får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023,
Föreningens 41:a verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Förening & Fastighet

Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 bildades 1982. Den äkta föreningens stadgar har fortlöpande uppdaterats med hänsyn till lagändringar, myndighetsbeslut m.fl. Nu gällande version av stadgarna är registrerad hos Bolagsverket 2023-09-23.

Den ekonomiska planen är senast 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. Den ägda tomtarean uppgår till 1.464 m². 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. Till fastigheten hör också ett skyddsrum, som byggdes 1989 i anslutning till att tre nya lägenheter inreddes på vinden. Skyddsrummet, med plats för 180 personer, används för närvarande som förråd och cykelgarage.

Fastigheten har totalt 50 lägenheter. Sedan 2003 är samtliga upplåtna med bostadsrätt och klassificerade enligt nedan. Den totala bostadsytan och totalytan är 4.295 m². Därtill kommer gemensamma ytor för entréhall, trapphus, förråd, tvättstuga, cykel- och soprum.

Rum och kök	1	2	4	5	<i>Totalt</i>
Antal lgh	8	23	9	10	50 st
Bostadsarea, m ²	237	1.467	1.019	1.572	4.295 m²

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. Föreningen är medlem i service- och intresseorganisationen Bostadsrätterna. Energideklaration är registrerad 2019 hos Boverket. Radonkontroll gjordes 2014 med godkänt resultat. Intyg om godkänd OVK (*Obligatorisk VentilationsKontroll*) erhöles i december 2017.

Fastighetens taxeringsvärde uppgick vid årets slut till 193 Mkr (föregående år 193 Mkr), varav markvärde 140 Mkr (f.å. 140 Mkr).

Medlemsförändringar 2023

• B 1501	Per Hedbrandt har överlåtit sin lägenhet till Ludvig Pettersson .
• B 1504	Eric Nilsson har överlåtit sin lägenhet till Mats Nilsander & Liv Nilsander .
• B 1503	Pablo Valiente har överlåtit sin lägenhet till Pål Ströbaek & Erika Helin .
• B 1602	Chary Westberg & Hampus Bernhoff har överlåtit sin lägenhet till Lina Rödin & Verner Entem Clemenceau .
• A 1001	Jenny Arhammar har överlåtit via gåva 10% av sin lägenhet till Mira Arhammar .

Medlemmar & lägenheter

Fyra lägenhetsöverlåtelser genomfördes under 2023. Den genomsnittliga köpeskillingen vid dessa överlåtelser uppgick till 109.463 kr/m² (f.å. 107.118 kr/m²), räknat på de lägenhetsareor som Föreningen tillämpar.

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

Antalet medlemmar var vid årets slut 78 st (f.å. 75 st).

Styrelse och övriga förtroendevalda

Vid ordinarie Föreningsstämma 2023-05-09 valdes Styrelse, Revisorer och Valberedning (se tabell nedan). Vid senare styrelsemöten bemannades övriga förtroendeposter; Festkommitté, Gröna & Vita Gruppen, Experter till Styrelsens förfogande samt Vårdar.

Förtroendevalda 2023/2024	
• Styrelse	• Festkommitté
Jan Starrsjö, <i>ordförande (omval)</i>	Sophia Saurén, <i>sammankallande</i>
Bengt Lagerman, <i>sekreterare (nyval)</i>	Marie Pehrson <i>(omval)</i>
Hans Hellner, <i>ordinarie ledamot (omval)</i>	• Gröna Gruppen
Peter Johansson, <i>ordinarie ledamot (omval)</i>	Ann-Charlotte Kornblad, <i>sammankallande</i>
Stuart West, <i>ordinarie ledamot (omval)</i>	Jakob Fellsman, Nanna Göransson, Chary Westberg
Per Isaksson, <i>suppleant (omval)</i>	• Vita Gruppen
Martin Schmidt, <i>suppleant (omval)</i>	Carl Nilsson, <i>sammankallande</i> , Per Isaksson,
• Revisorer	Petter Nordqvist, Erik Nilsson, Monica Thulin
Cecilia Carlsson, <i>auktoriserad revisor (omval)</i>	• Experter till Styrelsens förfogande
Carl Nilsson, <i>intern revisor (omval)</i>	Stefan Jidling (<i>brandsäkerhet</i>),
Pauline Klasson, <i>intern revisor, suppleant (omval)</i>	Per Isaksson (<i>IT</i>)
• Valberedning	• Vårdar
Ann-Charlotte Kornblad, <i>sammankallande (omval)</i> ,	Hans Hellner (<i>nyckeladm</i>), Monica Thulin (<i>bibliotek</i>)
Rolf Gunnarsson (<i>nyval</i>)	Cecilia Widebäck West (<i>matavfall</i>)

Föreningsstämman fastställde årets styrelsearvode till totalt 44.000 kr (f.å. 40.000 kr), varav 38.135 kr (f.å. 28.200 kr) utnyttjats under 2023. Därtill kommer sociala avgifter med 9.156 kr (f.å. 7.015 kr). Extern revisor har ersatts enligt räkning. Övriga förtroendevalda har ej arvoderats.

I fastighetsförsäkringen hos Brandkontoret ingår en s k styrelseansvarsförsäkring.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen och den löpande fastighetsskötseln har hanterats av Delagott Förvaltning. Den ekonomiska förvaltningen har hanterats av SaveTime Ekonomikonsult AB och Stuart West (*kassör*) samt Hans Hellner (*nycklar*) och Per Isaksson (*IT*). Mindre arvoden har även utbetalats till Hellner och Isaksson. Dessa arvoden uppgick sammantaget till 10.560 kr (f.å. 96.000 kr inkl. arvoden till Peter Dolk), vartill kommer arbetsgivaravgifter med 2.535 kr (f.å. 10.818 kr).

Resultat

Årets resultat **före** bokslutsdispositioner uppgår till 612.831 kr (f.å. - 1.904.132 kr). **Efter** bokslutsdispositioner — avsättning till Fond för yttre underhåll med 1.200.000 kr (f.å. 1.000.000 kr) respektive uttag ur Fond för yttre underhåll med 202.013 kr (f.å. 2.696.654 kr) — uppgår resultatet till -385.156 kr (f.å. - 207.478 kr).

					<i>Eget kapital 2022-12-31:</i> 4.025.552
<i>Eget kapital 2023</i>	<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	3.051.441	167.650	- 1.473.721	- 1.904.132
Behandling av föreg. års resultat*				- 1.904.132	1.904.132
Avsättning Fond för yttre underhåll*		1.000.000		- 1.000.000	
Uttag Fond för yttre underhåll*		- 2.696.654		2.696.654	
Balkongavgifter			30.256		
Årets resultat					612.831
Belopp vid årets utgång	4.184.313	1.354.787	197.906	- 1.681.199	612.831
* enligt stämmobeslut 2023-05-09			<i>Eget kapital 2023-12-31:</i>		4.668.638

Avskrivningar

Årets resultat belastas av linjära avskrivningar på Anläggningstillgångar om totalt 200.861 kr (f.å. 203.381 kr). Avskrivningarna omfattar:

- Byggnad 42.375 kr (avskrivningstid 100 år, t.o.m. 2082);
- Balkong 5.138 kr (20 år, t.o.m. 2036);
- Fjärrvärmecentral 13.230 kr (klar 2023), samt
- Ventilationssystem 140.118 kr (33 år, t.o.m. 2049).

Avsättningar

Avsättning till Fond för yttre underhåll föreslås ske med 1.200.000 kr (f å 1.000.000 kr). Enligt stadgarna ska avsättningen till underhållsfonden ske enligt underhållsplan. Arbetet med vår 50-åriga underhållsplan under året visar nu att vi planerar för en snittkostnad per år på lite drygt 1.200.000:- för att täcka underhållskostnader som inte sker årligen.

Uttag ur Fond för yttre underhåll föreslås ske med totalt 202.013 kr (f å 2.696.654 kr) och avser insatser för att uppgradera och effektivisera värmesystemet (133.763 kr) och stamspolning av våra avloppsrör (68.250 kr).

Underhållsfonden uppgick vid årets slut till 1.354.787 kr (f å 3.051.441 kr), som framgår av tabellen "*Eget kapital 2023*". Efter det att Föreningsstämman godkände den föreslagna resultatdispositionen för 2023 kommer fonden att öka till 2.352.774 kr.

Det är viktigt att notera att Fonden för yttre underhåll är en del av föreningens totala eget kapital och inte motsvaras av pengar på ett särskilt bankkonto.

Finansiell ställning & Likviditet

Fastighetslånen uppgick per 2023-12-31 till totalt 7.560.000 kr (f å 9.120.000 kr), efter årets amorteringar om 1.560.000 kr (f å 320.000 kr), fördelade på tre lån hos Nordea Hypotek. Detta motsvarar 1.760 kr (f å 2.123 kr) per kvadratmeter bostadsyta, en räntekänslighet (fastighetslån delad med årsavgifterna) på 2,4% (f å 3,1%) och en belåningsgrad (fastighetslån/taxeringsvärde) på 3,9% (f å 4,7%).

Räntan på de tre lånen är 3,52% (3.560.000 kr bunden till 2025-05-21), 4,23% (2.000.000 kr bunden till 2025-05-21) och 4,70% (2.000.000 kr bunden till 2024-05-17).

Föreningens likviditet uppgick vid årsskiftet till 3.212.624 kr (f å 3.819.569 kr) och har i huvudsak varit placerad på ett räntebärande konto (ränta i januari 2024: 3,50%). Styrelsen har för avsikt att amortera minst 1.000.000:- på lånet som löper ut 2024-05-17.

Årsavgift

Årsavgiften har 2023 uppgått till 3.200.000 kr (f å 2.900.000 kr), eller genomsnittligt 745 kr per kvadratmeter bostadsyta (f.å. 675 kr).

Årsavgiften höjs med 7% f.o.m. 2024-01-01 till 3.424.000 kr. Anledningen till avgiftshöjningen är främst aviserade prisökningar vad gäller de taxebundna kostnaderna (fjärrvärme, el, VA/vatten, avfallshantering), ökade räntekostnader samt övriga inflationsrelaterade effekter på den allmänna kostnadsnivån. Den nya avgiftsnivån motsvarar en genomsnittlig årsavgift om 797 kr per kvadratmeter bostadsyta.

Utöver den stadgeenliga årsavgiften debiterar Föreningen också en "balkongavgift". De som byggde nya balkonger 2016/17 bygger på så sätt upp en buffert för framtida underhåll av dessa. Denna fond uppgick per balansdagen till 197.906 kr (f.å. 167.650 kr). Därtill kommer individuella avgifter för internet, överlåtelse, andrahandsupplåtelse, pantsättning samt extra förråd.

Projekt och driftskostnader

Ett större projekt som kan komma att genomföras i närtid, för att spara energi och värmekostnader, är installation av bergvärme. Föreningen har fått ett borttillstånd från Stadsbyggnadskontoret. Arbetet med anläggningen måste påbörjas inom två år och

avslutas inom fem år från 29 juni 2023. En grupp i styrelsen, m h a en extern konsult, håller på att räkna ut om en sådan investering kan bli lönsamt för föreningen.

Vår resursförbrukning (fjärrvärme, el och vatten) bevakas från ett långsiktigt kostnads- och hållbarhetsperspektiv. I tabellen nedan redovisas resursförbrukningen över tid.

Viktigast är utvecklingen vad gäller fjärrvärmerna. Som framgår av tabellen har såväl förbrukning som kostnad och energi ökat något under de senaste åren. Ett projekt för injustering av våra element och bytet från ett värmekurva baserad styrning till en snitttemperatur baserad styrning har hittills resulterat i en bättre komfortnivå utan att kunna resultera i kostnadsbesparingar på årsbasis. Dock har förbrukningen för perioden oktober-december 2023 minskat med 11% jämfört med 2021 och 7% jämfört med 2022. Tyvärr har Stockholm Exergi (leverantör av vår fjärrvärme) aviserat om en 12% taxahöjning f o m 2024-01-01.

De höga elpriserna under tidig 2022 har dämpats men landat på en högre nivå än tidigare. I budgeten för 2024 har vi reserverat 200.000 kr för detta konto.

Vattenförbrukningen har varit stabil, men prishöjningar har gjort kostnaden dyrare.

Resursförbrukning	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
• Fjärrvärme							
Energiförbrukning (MWh)	680/677*	750/741*	756/771*	678/775*	763/735*	669/692*	748/749*
Total kostnad (kkr)	634	696	731	702	767	715	807
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	147	162	170	163	179	167	188
• Elektricitet							
Elförbrukning (kWh)	59.873	66.769	62.848	61.629	66.813	60.871	65.294
Total kostnad (kkr)	85	112	102	90	138	189	169
Kostnad/kWh, snitt (kr)	1,42	1,67	1,62	1,46	2,06	3,10	2,59
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	20	26	24	21	32	44	39
• Vatten & avlopp							
Vattenförbrukning (m ³)	3.965	3.865	3.920	3.851	3.685	3.660	3.942
Total kostnad (kkr)	57	60	61	64	67	72	92
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	13	14	16	15	16	17	22
* faktisk/ normalårskorrigerad energiförbrukning (NÅK). NÅK möjliggör jämförbarhet mellan år, oberoende av väder.							

Underhåll / reparationer / investeringar

Efter det stora fönster-renoveringsprojektet under 2022 har årets planerade projekt varit något mer blygsamma.

Två nya filtersystem har installerats i husets undercentral för att minska mängden luft och järnpartiklar i värmesystemet. Målsättningen med dessa investeringar är att öka energieffektiviteten, öka livslängden på rörsystemet och minimera behovet att lufta

elementen under året. Dessutom har våra avloppsrör spolats i enlighet med vårt underhållsplan (1 gång per 5 årsperiod).

Under det kommande året har styrelsen budgeterat kostnader för att reparera förslitningsskador på taket liksom förbättringar på bl.a. soprummet, undercentralen och entréporten. Tabellen "Underhållsplan" ger en inblick på de planerade underhållsprojekt under de kommande tre åren. En femtioårs underhållsplan har finslipats under året för styrelsens planering och budgetering framöver.

Underhållsplan	<i>Utfall 2023</i>	<i>Budget 2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>
Löpande underhåll	0	200.000	204.000	208.000
Vatten/avlopp/värme	202.013	0	0	0
Ventilation m m	0	0	0	0
Bergvärme	0	0	xxx	0
Tak/fasad	0	96.000	0	0
Invändigt	0	21.000	47.000	0
Brand/säkerhet	0	0	17.000	51.000
Tvättstuga	0	0	0	75.000
Summa	202.013	317.000	274.000	346.000

xxx = risk för betydande belopp.

Undersökningar, faktainsamling och diskussioner med expertis kring vad vi behöver göra med våra avlopps- och tappvattenstammar har gjorts under 2021 och 2022. Avloppsstammarna, med undantag för de horisontella ledningarna i källare och kryppgrund, är inte bytta på nästan 50 år men efter mätningar av godstjockleken, med hjälp av ultraljud, är bedömningen i nuläget att de kan hålla ett antal decennier till. Dessutom har styrelsen beslutat under året att bekosta successiva byten av sektioner av de vertikala stammarna vid renoveringar av medlemmarnas badrum och WC.

För något tiotal år sedan gjorde Föreningen en relining av alla tappvatten-stammar (utom en, och inte upp till vindsvåningarna). Tyvärr har ett antal lägenheter därefter haft problem med att beläggningen lossnar och faller ut i form av små kiselflagor, som täpper till rör och blandare. Vattenkvaliteten är fortsatt fullt tjänlig. Flagorna kan fångas upp i särskilda filter.

Vidare kommer en så kallad OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) att uppdateras efter att några mindre reparationer genomförs. Kontrollen görs vart 6:e år.

Förändringar i vårt närområde

Efter många års förberedande arbete har Stockholms Stad tagit ett beslut om ny detaljplan för den grannfastighet, tvärs över gatan, som Stiftelsen Borgerskaps Enkehus och Gubbus äger. Förslaget innebär en mer eller mindre omvälvande förändring av områdets karaktär i riktning mot traditionell stadsmiljö, färre parkeringsplatser och sämre utsikt och solljusinsläpp för boende i vår Förening.

Styrelsen, liksom ett flertal medlemmar i Föreningen, har tidigare framfört invändningar mot den planerade exploateringen av vårt direkta närområde. Efter beslutet i december 2023 har styrelsen dessutom skickat in en överklagan till Mark- och Miljödombstolen med intentioner att stoppa projektet. Styrelsens bedömning är ändå att det finns en stor risk att projektet kommer att genomföras.

Övrigt

Föreningens stadgar har antagits, efter två årsmöte, med den stadgemall som vår intresseorganisation Bostadsrätterna utarbetat och med några mindre justeringar. Detta gör att vi kommer att kunna få bättre råd och juridisk hjälp från organisationen.

Förslag till resultatdisposition	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	- 1.681.199
Årets resultat	612.831
Totalt	- 1.068.368
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Avsättning till Fond för yttre underhåll	1.200.000
Uttag ur Fond för yttre underhåll	- 202.013
Balanseras i ny räkning	- 2.066.355
Totalt	- 1.068.368

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3.305.201	3.032.477
Övriga rörelseintäkter		69.831	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3.375.032	3.032.477
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	- 2.281.213	- 4.501.358
Personalkostnader	4	- 92.126	- 142.033
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		- 200.861	- 203.381
Summa rörelsekostnader		- 2.574.200	- 4.846.772
Rörelseresultat		800.832	- 1.814.295
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65.179	24.280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253.180	- 114.117
Summa finansiella poster		-188.001	- 89.837
Resultat efter finansiella poster		612.831	- 1.904.132
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		612.831	- 1.904.132
Skatter			
Årets resultat	5	612.831	- 1.904.132

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGER			
Byggnader & mark	6	10.170.493	10.371.354
Summa anläggningstillgångar		10.170.493	10.371.354
Avgifts- & hyresfordringar	7	44.297	42.773
Övriga kortfristiga fordringar	7	7.144	663
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	8	128.859	106.807
Kassa & bank	9	3.212.624	3.819.569
Summa omsättningstillgångar		3.392.924	3.969.812
Summa tillgångar		13.563.417	14.341.166
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4.184.313	4.184.313
Fond för yttre underhåll		1.354.787	3.051.441
Fond för underhåll av nya balkonger		197.906	167.650
Summa bundet eget kapital		5.737.006	7.403.404
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1.681.199	- 1.473.720
Årets resultat		612.831	- 1.904.132
Summa fritt eget kapital		- 1.068.368	- 3.377.852
Summa eget kapital		4.668.638	4.025.552
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5.400.000	3.720.000
Summa långfristiga skulder		5.400.000	3.720.000
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2.160.000	5.400.000
Leverantörsskulder		202.687	302.465
Skatteskulder		7.625	10.506
Övriga skulder		0	23.248
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		1.124.467	859.395
Summa kortfristiga skulder		3.494.779	6.595.614
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		13.563.417	14.341.166

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<i>• Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	612.831	- 1.814.295
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>247.989</u>	<u>113.544</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	860.820	- 1.700.751
<i>• Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>		
Minskning (+) / ökning (-) av rörelsefordringar	- 29.926	46.781
Minskning (-) / ökning (+) av rörelseskulder	<u>122.161</u>	<u>30.083</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	953.055	-1.623.887
<i>• Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av byggnader och mark	<u>—</u>	<u>—</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	—	—
<i>• Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4.000.000	3.800.000
Amortering låneskulder	<u>- 5.560.000</u>	<u>- 320.000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 1.560.000	3.480.000
Årets kassaflöde	- 606.945	1.856.113
Likvida medel vid årets början	<u>3.819.569</u>	<u>1.963.456</u>
Likvida medel vid årets slut	3.212.624	3.819.569

Noter och kommentarer till bokslutet

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisningar i mindre företag*. Regelverk K2 tillämpas.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

Räntekänslighet

Hur mycket kostnader skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till avgifternas storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Byggnader	1 %
Balkonger	5 %
Fjärrvärmecentral	5 %
Ventilationssystem	3 %
Inventarier	5-10 %

Not 2. Nettoomsättning	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Debiterad årsavgift	3.200.000	2.900.000
Avgift internet	44.400	44.400
Årsavgifter	3.244.400	2.944.400
Övriga hyresintäkter	60.800	88.077
Nettoomsättning	3.305.200	3.032.477

Not 3 Övriga externa kostnader

<i>Driftskostnader</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Uppvärmning	806.946	715.151
El	169.229	213.614
Vatten och avlopp	92.355	72.053
Hiss	8.240	30.651
Sophämtning	98.612	83.045
Städning	67.461	65.884
Fastighetskötsel	95.824	123.344
Kabel-TV och bredband	81.718	78.355
Passagesystem	12.070	0
Fastighetsförsäkring	53.426	50.544
Förbrukningsmaterial, fastighet	1.236	0
Förbrukningsinventarier, fastighet	8.122	18.379
Miljöförvaltningen - tillsynsavgifter	25.940	11.340
Övrigt	0	1.531
	1.521.179	1.463.891

<i>Reparationer och underhåll</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Gård	7.339	0
Vatten och avlopp	34.962	0
Värme	16.816	0
Tvättstugan	21.900	0
Elanläggning	2.820	0
Ventilation	54.961	0
Hissar	12.744	0
Huskropp	74.091	161.194
	225.633	161.194

<i>Planerat underhåll</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Vatten och avlopp	68.250	0
Värme	133.763	0
Huskropp (fönster)	0	2.696.654
	202.013	2.696.654

Administrativa kostnader	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Självrisk	75.478	0
Övriga egna administrationskostnader	24.605	3.110
Revisionsarvode	21.500	21.375
Ekonomisk förvaltning	65.768	0
Bankkostnader	4.343	1.681
Föreningsavgifter	6.050	5.960
Konsultarvoden	12.531	27.675
Övriga kostnader	42.663	43.868
	252.938	103.669

Fastighetsskatt	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Fastighetsavgift	79.450	75.950
	79.450	75.950

Not 4 Personalkostnader	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Styrelsearvoden	48.695	28.200
Lön förvaltare	28.800	96.000
Sociala avgifter	14.631	17.833
	92.126	142.033

Not 5 Resultat efter fondering	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årets resultat	612.831	- 1.904.132
Avsättning till yttre underhållsfond	- 1.200.000	- 1.000.000
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	202.013	2.696.654
	-385.156	-207.478

Not 6 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	9.863.080	9.863.080
Akkumulerad avskrivningar enligt plan vid årets början	- 3.389.422	- 3.186.041
Årets avskrivning enligt plan	- 200.861	- 203.381
Mark	3.897.696	3.897.696
Redovisat värde vid årets slut	10.170.493	10.371.354

Taxeringsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad	53.000.000	53.000.000
Mark	140.000.000	140.000.000
Totalt	193.000.000	193.000.000

Not 7 Fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	44.297	41.096
Övriga fordringar	7.144	1.677
	51.441	42.773

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	53.000	46.608
Övriga förutbetalda kostnader	72.109	58.199
	125.109	104.807

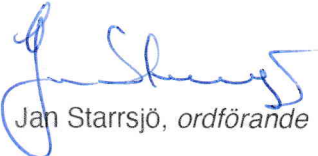
Not 9 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	0	0
Bank	3.212.624	3.819.569
	3.212.624	3.819.569

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut*	2023-12-31	2022-12-31
Skulder med slutbetalningsdag senare än ett år efter balansdagen		
Nordea hypotek 91149, ränta 3,520%, slutförfallodag 2025-05-21	3.400.000	3.720.000
Nordea hypotek 49902, ränta 4,230%, slutförfallodag 2025-05-21	2.000.000	
Skulder med slutbetalningsdag inom ett år efter balansdagen		
Nordea hypotek 55376, ränta 4,699%, slutförfallodag 2024-05-17	2.000.000	
Nordea hypotek 82159, ränta 0,750%, slutförfallodag 2023-05-17		5.400.000
Skulder som betalas inom ett år från balansdagen		
Kvartalsvis amortering 40.000 kr	160.000	
	7.560.000	9.120.000


*) Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, vilket är anledningen till att de redovisas som kortfristiga skulder trots att styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 11 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9.366.000	9.366.000
Summa ställda säkerheter	9.366.000	9.366.000

Stockholm

 2024-04-22
Jan Starrsjö, ordförande

 2024-04-22
Bengt Lagerman, sekreterare

 2024-04-22
Hans Hellner

 2024-04-03
Peter Johansson

 2024-04-22
Stuart West, kassör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2024-04-25


Cecilia Carlsson, auktoriserad revisor
Convensia Revision


Carl Nilsson, intern revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Hyveln 129
Org.nr. 716417-8399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 för år 2023. 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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Interna revisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför

granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den Interna revisor revisorns ansvar

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

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 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 25 april 2024

Cecilia Carlsson

Cecilia Carlsson
Auktoriserad revisor

Carl Nilsson

Carl Nilsson
Intern revisor

Postadress

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

E-post

info@brfhyveln129.se

Hemsida

brfhyveln129.bostadsratterna.se

Kontakt

Administrativ/kameral förvaltning:

SaveTime Ekonomikonsult AB
info@savetime.se
Telefon 08-562 621 40
www.savetime.se

Teknisk förvaltning:

Delagott Förvaltning

Kundtjänst och felanmälan:

kundtjanst@delagott.se
felanmalan@delagott.se
Telefon 08-551 105 00
www.delagott.se