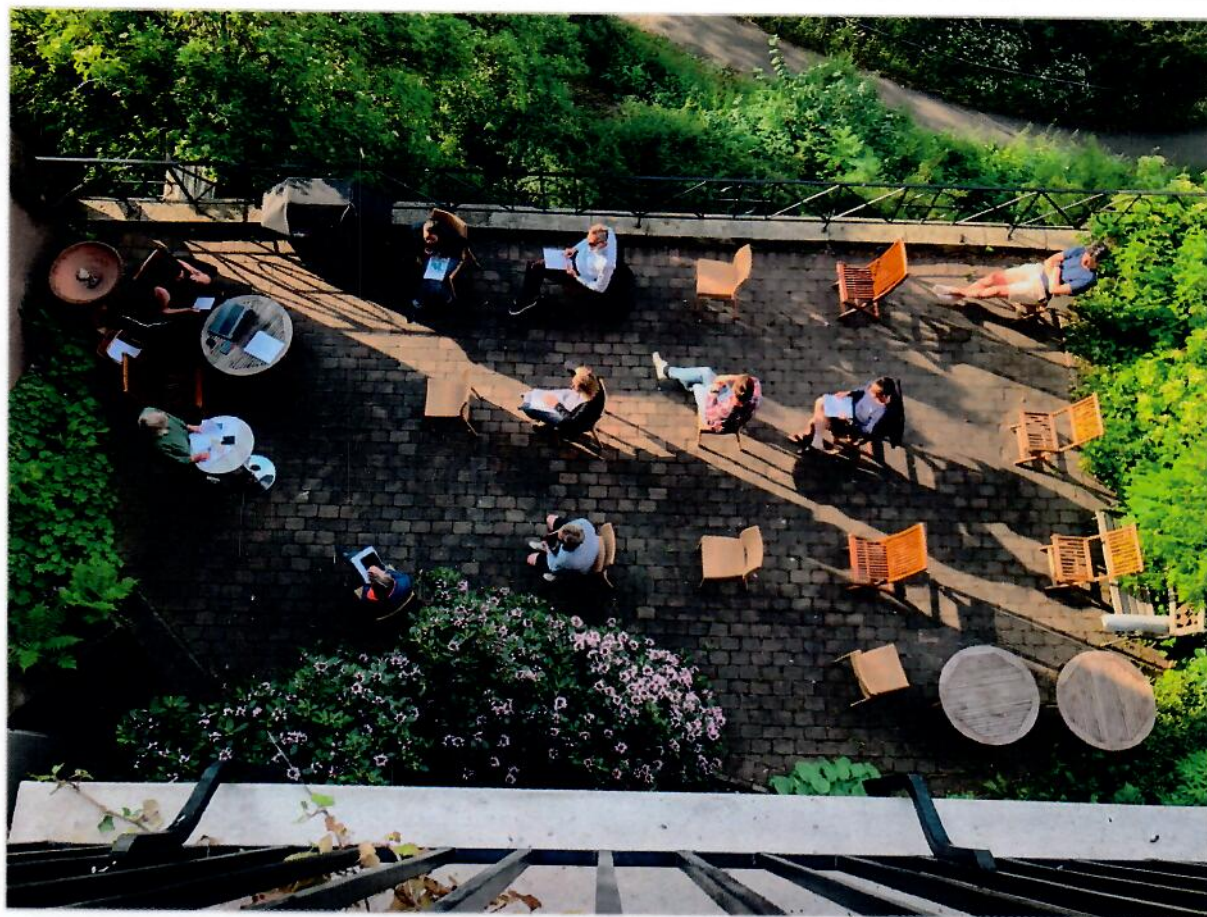


Årsredovisning 2020

för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129

(716417-8399)



Innehåll:

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

Nyckeltal, 31/12	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
• Omsättning & resultat							
Nettoomsättning (kkr)	2.265	2.362	2.369	2.479	2.679	2.708	2.735
Resultat efter finansnetto (kkr)	318	- 282	- 583	- 148	293	- 531	203
Eget kapital (kkr)	6.506	6.224	5.641	5.516	5.836	5.334	5.566
• Årsavgift							
Årsavgift (kkr)	2.200	2.300	2.300	2.400	2.600	2.600	2.600
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	512	535	535	559	605	605	605
• Fastighetslån							
Hypotekslån, totalt (kkr)	875	825	2.775	8.725	8.000	7.880	7.640
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	204	192	646	2.031	1.863	1.835	1.779
Amortering (kkr)	50	50	50	50	725	120	240
Belåningsgrad (%) *	1,0	0,9	2,6	8,3	7,6	5,4	5,3
• Likviditet							
Kassa och bank (kkr)	914	1.054	2.240	4.088	3.440	3.522	3.309
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	213	245	521	951	801	820	770
Leverantörsskulder (kkr)	217	488	179	668	174	739	299
• Övrigt							
Taxeringsvärde (Mkr)	92	92	105	105	105	145	145
— varav Byggnad (Mkr)	38	38	35	35	35	42	42
Avsättning till UH-fond (kkr)	500	550	600	700	800	900	1.000
lansspråktagen UH-fond (kkr)	—	452	885	703	350	1.004	501
Fond för yttre underhåll (kkr)	1.226	1.726	1.824	1.539	1.536	1.986	1.882
Avskrivningar (kkr)	99	99	99	244	240	213	203
* fastighetslån/taxeringsvärde							

Årsredovisning 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129
får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020,
Föreningens 38:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Förening & Fastighet

Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 bildades 1982. Föreningens *stadgar* har fortlöpande uppdaterats med hänsyn till lagändringar, myndighetsbeslut och andra omvärldsförändringar. Nu gällande version av stadgarna är registrerad hos Bolagsverket 2018-11-15.

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. 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.

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

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

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. Föreningen är medlem i service- och intresseorganisationen Bostadsrätterna. Energideklaration, utförd 2019 av Franska Bukten AB, är registrerad 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 145 Mkr (föregående år 145 Mkr), varav markvärde 103 Mkr (f å 103 Mkr).

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

Medlemsförändringar 2020

- | | |
|----------|---|
| • B 1304 | Emi Hijino har överlåtit sin lägenhet till Marie Pehrson. |
| • B 1101 | Fredrik Adolfsson har överlåtit sin lägenhet till Alexandra Kaktus. |

Medlemmar & lägenheter

Två lägenhetsöverlåtelser genomfördes under 2020. Den genomsnittliga köpeskillingen vid dessa överlåtelser uppgick till 111.648 kr/m² (f å 87.101 kr/m²).

Sex lägenheter (f å sex) har haft Styrelsens tillstånd att hyra ut bostadsrätten i andra hand (*andrahandsupplåtelse*) hela eller delar av året. Därutöver har det uppdragats att en lägenhet varit föremål för andrahandsupplåtelse utan styrelsens tillstånd. Detta är ett brott mot stadgarna och förfarandet har beivrats i efterhand.

Styrelse och övriga förtroendevalda

Vid ordinarie Föreningsstämma 2020-06-15 valdes Styrelse, Revisorer och Valberedning. Vid senare styrelsemöten bemannades övriga förtroendeposter; Festkommitté, Gröna & Vita Gruppen, Vårdar samt Experter till Styrelsens förfogande (*se tabell nedan*).

Förtroendevalda 2020/2021	
• Styrelse	• Festkommitté
Cecilia Widebäck West, ordförande (omval)	Sophia Saurén (sammankallande)
Bengt Carlsson, sekreterare (nyval)	Esther Regadera, Kristina Svahn Starrsjö
Hans Hellner, ordinarie ledamot (omval)	• Gröna Gruppen
Peter Johansson, ordinarie ledamot (omval)	Ann-Charlotte Kornblad (sammankallande)
Ann-Charlotte Kornblad, ordinarie ledamot (omval)	Jacob Fellsman, Chary Westberg
Per Isaksson, suppleant (omval)	• Vita Gruppen
Per Hedbrant, suppleant (nyval)	Carl Nilsson (sammankallande)
Martin Schmidt, suppleant (nyval)	Fredrik Adolfsson, Per Isaksson,
• Revisorer	Jan Starrsjö
Cecilia Carlsson, auktoriserad revisor (omval)	• Experter till Styrelsens förfogande
Bengt Lagerman, intern revisor (omval)	Stefan Jidling (brandsäkerhet),
Pauline Klasson, intern revisor, suppleant (omval)	Per Isaksson (IT/hemsida)
• Valberedning	• Vårdar
Kristina Svahn Starrsjö, sammankallande (omval)	Hans Hellner (soprum/nyckeladministration)
Pablo Valiente (omval)	Monica Thulin (bibliotek)

CW

På grund av den pågående pandemin beslutade Riksdagen om en tillfällig lagstiftning beträffande bl a årsstämmor i bostadsrättsföreningar. Denna möjliggjorde att stämman kunde genomföras med ett poströstningsförfarande och ett fåtal medlemmar fysiskt närvarande vid mötet på Riddarfjärdsterrassen.

Även Styrelsens arbete har skett i skuggan av den pågående pandemin. Sedan mars 2020 har 11 av Styrelsens 14 protokollförda sammanträden under året varit helt digitala. Det finns nu risk att pandemin fortsätter in i 2021 — oklart hur länge — och detta kan på olika sätt komma att påverka insatser som behöver göras i fastigheten.

Föreningsstämman har fastställt en arvodesram om totalt 40.000 kr (f å 40.000 kr) för Styrelsen, varav 30.600 kr (f å 28.800 kr) utnyttjats under året. Därtill kommer sociala avgifter med 8.087 kr (f å 7.521 kr). Extern revisor har ersatts enligt räkning. Övriga förtroendevalda har ej arvoderats.

I försäkringen hos Brandkontoret ingår en s k styrelseansvarsförsäkring.

Förvaltning

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

Larsson och Dolk arvoderas enligt avtal. Mindre arvoden har även utbetalats till Hellner och Isaksson. Förvaltningsarvodena uppgick totalt till 139.240 kr (f å 133.200 kr), vartill kommer arbetsgivaravgifter med 15.227 kr (f å 18.414 kr).

Resultat

Årets resultat före bokslutsdispositioner enligt resultaträkningen (*se sidan 11*) är positivt och uppgår till 202.709 kr (f å - 530.648 kr). Efter avsättning till Fond för yttre underhåll med 1.000.000 kr (f å 900.000 kr), respektive ianspråktagande av Fond för yttre underhåll med 500.616 kr (f å 1.004.100 kr), uppgår resultatet till - 296.675 kr (f å - 426.548 kr).

Årets resultat, före bokslutsdispositioner, förbättrar det egna kapitalet marginellt, som framgår av sammanställningen nedan, liksom balansräkningen på sidan 12.

<i>Eget kapital 2019-12-31: 5.334.224</i>					
<i>Eget kapital 2020</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	1.985.751	79.354	- 384.546	- 530.648
Behandling av 2019 års resultat***				- 530.648	530.648
Avsättning Fond för yttre underhåll***		900.000		- 900.000	
Uttag Fond för yttre underhåll***		- 1.004.100		1.004.100	
Balkongavgifter			28.851		
Årets resultat					202.709
Belopp vid årets utgång	4.184.313	1.881.651	108.205	- 811.094	202.709
*** enligt stämmobeslut 2020-06-15					Eget kapital 2020-12-31: 5.565.784

EW

"Arbete i bildskärmens sken". Styrelsemöte i Hyveln pandemiåret 2020.

Foto: Marianne Dolk.

Avskrivningar

Årets resultat belastas av *linjära* avskrivningar på anläggningstillgångar om totalt 203.381 kr (f å 213.454 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), samt
- Ventilationssystem 140.118 kr (33 år/2049).

Se även not 4 och 5.

Avsättningar

Avsättning till Fond för yttre underhåll föreslås ske med 1.000.000 kr (f å 900.000 kr), varav 435.000 kr utgör stadgeenlig avsättning (*minst* 0,3% av taxeringsvärdet) och 565.000 kr extra avsättning.

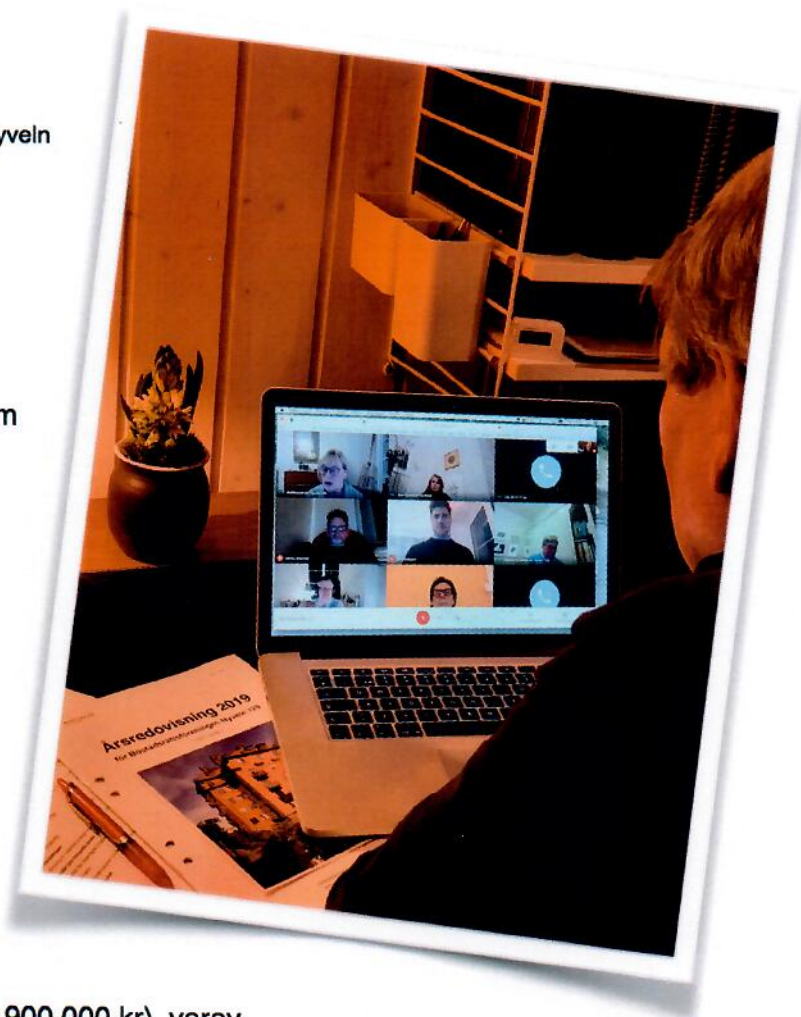
Det långsiktiga målet, en miljon kronor per år i avsättning till Underhållsfonden, har därmed uppnåtts. Det är Styrelsens bedömning att den årliga avsättningen till Underhållsfonden nu ligger på den nivå som krävs för att motsvara ett långsiktigt hållbart perspektiv. Denna nivå vidimeras också av den nya *Underhållsplan* som Styrelsen just nu håller på att utarbeta tillsammans med konsultföretaget Sustend AB. Den nya planen blir betydligt mera överskådlig och lättarbetad än tidigare versioner. Den kommer att vara ett viktigt arbetsverktyg för det framtida styrelsearbetet! En förenklad version av Underhållsplanen redovisas i tabell på sid 9.

Uttag ur Fond för yttre underhåll föreslås ske med totalt 500.616 kr (f å 1.004.100 kr) och avser hissrenovering i A-huset, ny porttelefon, åtgärdande av gasläcka samt avslutande etapp av målning av plåt- och smidesarbeten (staket, balkongräcken etc).

Underhållsfonden uppgick vid årets slut till 1.881.651 kr (f å 1.985.751 kr), som framgår av tabellen "*Eget kapital 2020*" på föregående sida. Efter det att Föreningsstämman godkänt resultatdispositionen för 2020 kommer fonden att öka till drygt 2.380.000 kr. Det är viktigt att förstå att detta endast är *bokföringsmässiga* belopp och att fonden i verkligheten ej motsvaras av "öronmärkt" likviditet som flyttas runt mellan olika konton!

Finansiell ställning & Likviditet

Styrelsens finansiella policy är, liksom tidigare år, att fastighetens *löpande* driftskostnader och en *rimlig del* av kostnaderna för löpande reparationer och underhåll, planerade likväl



EWD

som oplanerade, ska täckas av utdebiterade årsavgifter. Vid mer betydande investeringar och projekt finansieras dessa genom externa lån.

Fastighetslånen uppgick per balansdagen till 7.640.000 kr (f å 7.880.000 kr) efter årets amorteringar om 240.000 kr (f å 120.000 kr). Räntorna har varit fortsatt låga och det är Styrelsens bedömning att några dramatiska förändringar ej är vänta under innevarande år (se not 9 för detaljer).

Det är Styrelsens uppfattning att amorteringstakten för de långfristiga fastighetslånen, bör ligga på en nivå som minst motsvarar de avskrivningar som görs i resultaträkningen av Föreningens anläggningstillgångar. Med denna takt skulle de nuvarande lånen vara betalda efter drygt 30 år, vilket får anses vara rimligt också ur ett allmänt generationsperspektiv.

De långfristiga hypotekslånen kommer att omförhandlas våren 2021 och Styrelsen överväger att amortera av det mindre lånet. När framtida projekt identifierats och kostnadsberäknats kan ny upplåning komma att aktualiseras.

Belåningsgraden (fastighetslån/taxeringsvärde) uppgick till 5,3% (f å 5,4%).

Föreningen har fortsatt mycket god likviditet, delvis till följd av pandemin som kommit att försena vissa planerade projekt. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 3.308.911 kr (f å 3.522.329 kr). Likviditeten har i huvudsak varit placerad på ett räntebärande konto.

Leverantörsskulderna uppgick till 298.504 kr (f å 738.958 kr). Nettot per balansdagen var således 3.010.407 kr (f å 2.783.371 kr).

Föreningen har inget innehav av aktier eller andra värdepapper.

Årsavgift

Årsavgiften har 2020 uppgått till 2.600.000 kr (f å 2.600.000 kr), eller genomsnittligt 605 kr per kvadratmeter bostadsyta (f å 605 kr). Avgiften har varit oförändrad sedan 2018.

Årsavgiften utgår oförändrad med 2.600.000 kr även under 2021. Den enskilde medlemmen bör dock ha beredskap för att avgiften kan komma att höjas från och med 2022 i takt med löpande kostnadsökningar samt för att finansiera planerade större insatser i fastigheten.

Utöver den stadgeenliga årsavgiften debiterar Föreningen också en "balkongavgift". De som byggde nya balkonger 2016/17 bygger på så sätt upp en "öronmärkt" buffert för framtida underhåll av dessa. Denna fond uppgick per balansdagen till 108.205 kr (f å 79.354 kr).

Därtill kommer individuella avgifter för internet, andrahandsupplåtelse, pantsättning samt extra förråd.

Budget och driftskostnader

Hyvelns löpande driftskostnader kontrolleras noga och vi eftersträvar en rimlig balans mellan kostnader och intäkter. *Budgeten* är ett av Styrelsens viktigaste arbetsredskap och den budget som fastställts för 2021 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 lejonparten av den totala kostnadsmassan. Att hushålla med dessa resurser är också viktigt utifrån ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv. I tabellen på nästa sida redovisas resursförbrukningen i vår fastighet. Som framgår av tabellen har fjärrvärme-

CWW

förbrukningen minskat jämfört med föregående år, vilket resulterat i sänkta kostnader. Tar man hänsyn till vädret, och gör en s k *normalårskorrigerad* av förbrukningen, fortsätter en uppåtgående trend, om än marginellt. Vissa lägenheter brottas också med komfortproblem vad gäller värmen.

Resursförbrukning	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
• Fjärrvärme							
Energiförbrukning (MWh)	598	586/635*	632/624*	680/677*	750/741*	756/771*	678/775*
Total kostnad (kkr)	576	564	606	634	696	731	702
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	134	131	141	147	162	170	163
• Elektricitet							
Elförbrukning (kWh)	62.402	61.274	56.784	59.873	66.769	62.848	61.629
Total kostnad (kkr)	85	86	84	85	112	102	90
Kostnad/kWh, snitt (kr)	1,37	1,40	1,47	1,42	1,67	1,62	1,46
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	20	20	19	20	26	24	21
• Vatten & avlopp							
Vattenförbrukning (m ³)	3.710	3.860	3.880	3.965	3.865	3.920	3.851
Total kostnad (kkr)	49	45	55	57	60	61	64
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	11	11	13	13	14	16	15

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

Förbrukningen av el och vatten är under god kontroll. De sammanlagda kostnaderna för värme, el och vatten uppgick 2020 till 856.000 kr (f å 894.000 kr), eller cirka 40% av årets driftskostnader.

Styrelsens övergripande målsättning är även fortsättningsvis att identifiera lämpliga åtgärder för att minska vår totala energiförbrukning och *samtidigt* se till att vi har bra komfort i husets alla lägenheter.

Underhåll / reparationer / investeringar

Efter en dramatisk inledning på 2020, med ett akut behov av att byta servisledningen för gas utanför huset, har årets verksamhet präglats av pandemin. För att minimera risken för smittspridning har åtgärder inne i lägenheterna begränsats i görligaste mån.

Problemet med "flingor" i tappvattenstammarna, som upptäcktes i slutet av 2019, har fortsatt att skapa problem framför allt i B-huset och i en köksstam i A-huset, d v s de stammar som åtgärdades 2013. Styrelsen har försäkrat sig om att de kiselbaserade flagorna ej är hälsovådliga och i de flesta fall kan problemet åtgärdas av den enskilde genom att rensa munstycken och filter.

I januari 2020 reklamerade Styrelsen det inträffade till leverantören HWQ, som dessvärre, visade det sig, upphört med sin verksamhet och är i likvidation. Det har även visat sig att entreprenörens försäkring inte täcker denna typ av skada. Styrelsen tror emellertid att

CW

pågående förhandlingar med likvidatorn kan resultera i en mindre ekonomisk kompensation.

Även hissen i A-huset började krångla mer frekvent och en större renovering, med bl a ny barnsäker grind och förbättrat styrsystem, genomfördes under våren. Det är inte uteslutet att även hissen i B-huset måste uppdateras inom de närmaste åren och beredskap måste finnas för detta.

Under sommaren avslutades det målningsarbete av smide m m som inleddes 2019. Även dörrar till cykel- och skyddsrum målades, men klotter och efterföljande sanering gör inte glädjen långvarig. Även porttelefonen slutade att fungera, sannolikt till följd av ett blixtnedslag. Reservdelar gick ej att få tag på till vår gamla utrustning, varför vi fick installera ett nytt s k ARX-system, vilket kunde tas i bruk i oktober.

Även om vi kunde glädjas åt ett ovanligt varmt år i Stockholmstrakten är värme en fortsatt viktig fråga för Styrelsen. Det gäller såväl komfort i lägenheterna som fastighetens totala energiförbrukning och "miljöavtryck". De analyser som tidigare gjorts med assistans av externa konsulter har resulterat i en åtgärdslista på kort och lång sikt. Närmaste åtgärd att "bocka av" avser isolering av ett blindutrymme högst upp i A-huset.

I tabellen nedan redovisas större kostnadsposter för 2020 samt ungefärliga budgetvärden för kommande år enligt Styrelsens nuvarande bedömning.

Underhållsplan 2021	<i>Utfall 2020</i>	<i>Budget 2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024 <</i>
Löpande underhåll	240.558	200.000	200.000	200.000	200.000
Oförutsett (gasläckage)	131.900	100.000	100.000	100.000	100.000
Hissar	249.940	—	—	xxx	—
Porttelefon	122.796	—	—	—	—
Smide, målning	70.920	—	—	—	—
Fönster	—	50.000	3.500.000	—	—
Värme	—	200.000	—	—	—
VA (vatten och avlopp)	—	100.000	—	—	xxx
Murar/fasader	—	200.000	—	—	xxx
Summa	816.114				

xxx = risk för betydande belopp.

Utsikter för 2021

Styrelsen har precis börjat arbeta med en ny, uppdaterad *Underhållsplan* (Sustend/Planima) i digitalt format. Den nya planen är betydligt mera lätthanterlig än tidigare planer och det är enklare att "skraddarsy" den till vår fastighet och våra speciella förutsättningar. UH-planen ger oss ett utmärkt verktyg för såväl överblick som planering av fastighetens underhåll över lång tid. Planen sträcker sig i nuvarande version fram till 2070 men fokus för diskussion och prioriteringar är de närmaste åren.

Den fortgående pandemin kommer att påverka vilka åtgärder vi kan genomföra under 2021. Vi vill inte begära tillträde till lägenheterna i onödan.

CWW

En fasadskada uppe på taket, vid det s k "krönet", måste sannolikt åtgärdas redan i sommar. Stor kraft kommer vidare att läggas på två utredningar; dels om fönster, dels om avlopps- och tappvattenstammar. Att fastighetens fönster är i delvis dåligt skick känner vi till sedan tidigare. En noggrann inventering kommer nu att lägga grunden för ett omfattande fönsterprojekt som vi hoppas kunna genomföra under den varma årstiden 2022. På VA-sidan måste en kvalificerad bedömning komma till stånd *om*, och *när*, en framtida större insats måste göras (s k "stambyte", helt eller delvis).

Det finns, med andra ord, gott om arbetsuppgifter att "ta tag i" de kommande åren!

Förslag till resultatdisposition	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	- 811.094
Årets resultat	202.709
Totalt	- 608.385
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Avsättning till Fond för yttre underhåll	1.000.000
lanspråktagande av Fond för yttre underhåll	- 500.616
Balanseras i ny räkning	- 1.107.769
Totalt	- 608.385

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

Stockholm 2021-04-12


Cecilia Widebäck West, *ordförande*


Bengt Carlsson, *sekreterare*


Hans Hellner


Peter Johansson


Ann-Charlotte Kornblad

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2021-04-19.


Cecilia Carlsson, *auktoriserad revisor*
Convensia Revision


Bengt Lagerman, *intern revisor*

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2020	2019
Nettoomsättning			
Årsavgifter m m	(Not 1)	2.735.421	2.708.345
Summa intäkter		2.735.421	2.708.345
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	(Not 2)	- 2.069.443	- 2.777.734
Administrationskostnader	(Not 3)	- 193.154	- 187.935
Summa kostnader		- 2.262.597	- 2.965.669
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	(Not 4)	- 203.381	- 213.454
Resultat före finansiella poster		269.443	- 470.778
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		7.749	9.345
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		- 74.483	- 69.215
Årets resultat		202.709	- 530.648

Fördelning av årets resultat enligt Styrelsens förslag till resultatdisposition*:

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)	202.709	- 530.648
Uttag ur Fond för yttre underhåll	500.616	1.004.100
Stadgeenlig avsättning till Fond för yttre underhåll	- 435.000	- 435.000
Ytterligare avsättning till Fond för yttre underhåll	- 565.000	- 465.000
Årets resultat efter förändring av Fond för yttre underhåll	- 296.675	- 426.548

* Beslutat av Föreningsstämman våren 2021

CWW

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Byggnader & mark	(Not 5)	10.778.116	10.981.497
Summa anläggningstillgångar		10.778.116	10.981.497
Avgifts- & hyresfordringar	(Not 6)	51.463	85.668
Övriga kortfristiga fordringar		2.802	—
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	(Not 7)	96.132	93.747
Kassa & bank	(Not 8)	3.308.911	3.522.329
Summa omsättningstillgångar		3.459.308	3.701.744
Summa tillgångar		14.237.424	14.683.241
<i>Eget kapital & skulder</i>			
Insatskapital		4.184.313	4.184.313
Fond för yttre underhåll		1.881.651	1.985.751
Fond för underhåll av nya balkonger		108.205	79.354
Summa bundet eget kapital		6.174.169	6.249.418
Balanserat resultat		- 811.094	- 384.546
Årets resultat		202.709	- 530.648
Summa fritt eget kapital		- 608.385	- 915.194
Summa eget kapital		5.565.784	5.334.224
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	(Not 9, 10)	7.400.000	7.640.000
Summa långfristiga skulder		7.400.000	7.640.000
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	(Not 9, 10)	240.000	240.000
Leverantörsskulder		298.504	738.958
Skatteskulder		8.424	5.824
Övriga kortfristiga skulder		26.889	25.180
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	(Not 11)	697.823	699.055
Summa kortfristiga skulder		1.271.640	1.709.017
Summa eget kapital & skulder		14.237.424	14.683.241

CWW

Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	Not	2020	2019
<i>• Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		269.443	- 470.778
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		203.381	213.454
Erhållen ränta m m		7.749	9.345
Erlagd ränta		- 74.483	- 69.215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		406.090	- 317.194
<i>• Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Minskning (+) / ökning (-) av kundfordringar		34.205	- 48.331
Minskning (+) / ökning (-) av fordringar		- 5.187	- 35.074
Minskning (-) / ökning (+) av leverantörsskulder		- 440.454	564.827
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder		31.928	38.510
Kassaflöde från den löpande verksamheten		- 379.508	519.932
<i>• Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av byggnader och mark	(Not 5)	—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten		—	—
<i>• Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna långfristiga lån		—	—
Amortering långfristiga lån		- 240.000	- 120.000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-240.000	- 120.000
Förändring av likvida medel		- 213.418	82.738
Likvida medel vid årets början		3.522.329	3.439.591
Likvida medel vid årets slut		3.308.911	3.522.329

cww

Noter och kommentarer till bokslutet

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

Not 1. Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	2.600.000	2.600.000
Internet	44.400	29.600
Övriga avgifter	91.021	78.745
	2.735.421	2.708.345

Not 2. Driftskostnader	2020	2019
Ei	90.129	101.766
Fjärrvärme	701.715	730.833
Vatten & avlopp	63.803	61.276
Renhållning	72.839	76.222
Städning	63.701	61.267
Hissar	249.940	41.243
Reparation & underhåll	479.719	1.350.341
Kommunal fastighetsavgift	71.450	68.850
Försäkring	46.286	45.748
Kabel-TV/Internet	76.958	63.941
Möteskostnad/uppvakning	5.275	22.965
Revisionsarvode	16.688	17.750
Konsulttjänster	86.455	97.425
Övriga kostnader	44.485	38.107
	2.069.443	2.777.734

Not 3. Personalkostnader	2020	2019
Löner/förvaltare	139.240	133.200
Styrelsearvoden	30.600	28.800
Arbetsgivaravgifter	23.314	25.935
	193.154	187.935

Not 4. Avskrivningar

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

CWS

Not 5.

Anläggningstillgångar

2020

2019

Byggnad

Anskaffningsvärde (1982)	4.237.504	4.237.504
Ingående avskrivningar	- 1.551.752	- 1.509.377
Årets avskrivning enligt plan	- 42.375	- 42.375
Akkumulerade avskrivningar	- 1.594.127	- 1.551.752
Bokfört värde	2.643.377	2.685.752

Balkong (lgh B 1402)

Anskaffningsvärde (2017)	102.750	102.750
Ingående avskrivningar	- 15.414	- 10.276
Årets avskrivning enligt plan	- 5.138	- 5.138
Akkumulerade avskrivningar	- 20.552	- 15.414
Bokfört värde	82.198	87.336

Mark

Anskaffningsvärde (1982)	3.897.696	3.897.696
Bokfört värde	3.897.696	3.897.696

Fjärrvärmecentral

Anskaffningsvärde (2003/04)	314.985	314.985
Ingående avskrivningar	- 254.505	- 238.755
Årets avskrivning enligt plan	- 15.750	- 15.750
Akkumulerade avskrivningar	- 270.255	- 254.505
Bokfört värde	44.730	60.480

Fastighetsnät

Anskaffningsvärde (2011)		161.213
Ingående avskrivningar		- 151.140
Årets avskrivning enligt plan		- 10.073
Akkumulerade avskrivningar		- 161.213
Bokfört värde		0

Ventilationssystem

Anskaffningsvärde (2017)	4.670.587	4.670.587
Ingående avskrivningar	- 420.354	- 280.236
Årets avskrivning enligt plan	- 140.118	- 140.118
Akkumulerade avskrivningar	- 560.472	- 420.354
Bokfört värde	4.110.115	4.250.233

Summa bokfört värde **10.778.116** **10.981.497**

Forts

cww

Not 5. Forts...	2020	2019
Taxeringsvärden		
Byggnad	42.000.000	42.000.000
Mark	103.000.000	103.000.000
	145.000.000	145.000.000

Not 6. Fordringar	2020	2019
Årsavgifter	38.415	72.474
Övriga fordringar	13.048	13.194
	51.463	85.668

Not 7. Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter

	2020	2019
Förutbetalda försäkringar	44.150	42.272
Övriga förutbetalda kostnader	51.982	51.475
	96.132	93.747

Not 8. Kassa och bank	2020	2019
Kassa	4.878	4.759
Bank (Nordea, SBAB)	3.304.034	3.517.570
	3.308.912	3.522.329

Not 9. Fastighetslån	2020	2019
Hypotekslån i Nordea Hypotek AB		
— lån 1	—	—
— lån 2	1.820.000	1.940.000
— lån 3	5.820.000	5.940.000
	7.640.000	7.880.000

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.

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 1,187 - 0,768 procent. Amorteringstakten för lån 2 och 3 är f n 30.000 per kvartal och lån. Det är Styrelsens uppfattning att amorteringarna bör ligga på en nivå som ungefär motsvarar Föreningens avskrivningar på Anläggningstillgångar, vilket skulle innebära en amorteringstid om cirka 33 år för nuvarande lån.

CWW

Not 10. Ställda säkerheter	2020	2019
Fastighetsinteckningar	9.366.000	9.366.000
	9.366.000	9.366.000

Not 11. Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	2020	2019
Revisionsarvode	15.000	15.000
Räntor	6.123	7.163
Upplupna kostnader	-	192
Förutbetalda årsavgifter	650.000	650.000
Förutbetalda övriga avgifter	26.700	26.700
	697.823	699.055

CWW

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 2020.

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 2020 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. Revisorernas 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 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 avveckla 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.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

Forts från föreg sida

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 2020 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 revisionsd 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 betryggande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 19 april 2021



Cecilia Carlsson
Auktoriserad revisor


Bengt Lagerman
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:

Peter Dolk
ekonomiskforvaltare@brfhyveln129.se
Telefon 070-783 75 07

Teknisk förvaltning:

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