

Årsredovisning 2016



för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129

(716417-8399)

Heleneborgsgatan 10, Stockholm

brfhyveln129.bostadsratterna.se

Innehåll:

Förvaltningsberättelse	3
Förslag till resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	11
Noter & kommentarer	12
Revisionsberättelse	15

Nyckeltal, 31/12	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
• Omsättning & resultat							
Nettoomsättning (kkr)	2.007	2.006	2.157	2.160	2.265	2.362	2.369
Resultat efter finansnetto (kkr)	260	32	487	- 722	318	- 282	- 583
Eget kapital (kkr)	6.391	6.423	6.910	6.188	6.506	6.224	5.641
• Årsavgift							
Årsavgift (kkr)	1.950	1.950	2.100	2.100	2.200	2.300	2.300
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	454	454	489	489	512	535	535
• Fastighetslån							
Hypotekslån, totalt (kkr)	1.075	1.025	975	925	875	825	2.775
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	250	238	227	215	204	192	646
Amortering/år (kkr)	50	50	50	50	50	50	50
Räntenivå lån 1 (%), rörlig	5,03	4,05	3,04	2,85	2,02	1,33	1,16
Räntenivå lån 2 (%), fast	—	—	—	—	—	—	1,05
• Likviditet							
Kassa och bank (kkr)	783	622	1.175	544	914	1.054	2.239*
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	182	145	273	127	213	245	521
Leverantörsskulder	281	145	204	141	217	488	179
• Övrigt							
Taxeringsvärde (Mkr)	87	87	87	92	92	92	105
— varav Byggnad (Mkr)	33	33	33	38	38	38	35
Avsättning till UH-fond (kkr)	250	380	450	450	500	550	600
lanspråktagen UH-fond (kkr)	—	360	—	1.152	—	452	885
Fond för yttre underhåll (kkr)	1.458	1.458	1.478	1.928	1.226	1.726	1.824
Avskrivningar (kkr)	96	106	116	112	99	99	99
* exkl konto för Balkongbyggare							

Årsredovisning 2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129

får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016, Föreningens 34: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, rörande planerad byggnation av balkonger, fastställdes på extra Föreningsstämma 2016-08-25 och nu gällande version av stadgarna är registrerad hos Bolagsverket 2016-11-01.

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 m² och är bebyggd med ett flerfamiljshus med två trappuppgångar, A och B, med åtta (inkl källare) resp sju våningsplan. Till huset hör två terrasser; en vetter ut mot Riddarfjärden och Stadshuset och en mot Heleneborgsgatan. Fastigheten inrymmer totalt 50 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 4.295 m². 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. Energideklaration har upprättats 2008-12-22 av Fastighetsägarna Stockholm samt registrerats hos Boverket.

Fastighetens taxeringsvärde, som numera saknar större praktisk betydelse, uppgick vid årets slut till 105.000.000 kr (föregående år 92.000.000 kr).

Antalet medlemmar var vid årets slut 77 st (f å 74 st).

Medlems- & lägenhetsförändringar

Under året bytte fyra (f å 4) lägenheter innehavare, se nedan. Vid dessa överlåtelser uppgick den genomsnittliga köpeskillingen till 93.503 kr per m² (f å 89.721 kr).

Sju lägenheter har haft Styrelsens tillstånd för andrahandsupplåtelse (= uthyrning i andra hand) hela eller delar av året.

Medlems- & lägenhetsförändringar 2016

- A 1001 Yvonne Ström har överlåtit sin lägenhet till **Ing-Marie & Pär Elfström**.
- A 1003 Mårten Ahlquist har överlåtit sin lägenhet till **Josefina Lundgren & Mohammadreza Nadafan**.
- B 1103 Elisabet Jansson & Claes Thorén har överlåtit sin lägenhet till **Per Isaksson, Alisea Moyseenko Isaksson, Gun Isaksson & Tage Isaksson**.
- B 1601 Buffy Östmark har överlåtit sin lägenhet till **Julia Williams**.

Förtroendevalda 2016/2017

• Styrelse

Pablo Valiente, *ordinarie ledamot (omval)*

Kristina Svahn Starrsjö, *ord. ledamot (omval)*

Per Isaksson, *ordinarie ledamot (omval)*

Harry Nilsson, *ordinarie ledamot (omval)*

Hans Hellner, *ordinarie ledamot (nyval)*

Veronica Sundqvist, *suppleant (omval)*

Jakob Fellsman, *suppleant (omval)*

• Revisorer

Cecilia Carlsson, *auktoriserad revisor (omval)*

Stuart West, *intern revisor (omval)*

Bengt Lagerman, *intern revisor, suppl. (omval)*

• Valberedning

Rolf Gunnarsson, *sammankallande (nyval)*

Ann-Carita Evaldsson *(omval)* + vakant

• Experter till styrelsens förfogande

Karla Werner *(byggnadsvård)*, Stefan Jidling

(brandsäkerhet), Per Isaksson/Jakob Fellsman *(hemsida)*

• Festkommitté

Kajsa Hasselström *(sammankallande)*

Anders Berglund, Mårten Ahlquist*,

Elisabet Jansson*, Maria Ploman,

Olle Lindén, Martina Törnvall

• Gröna Gruppen

Ann-Charlotte Kornblad *(sammankallande)*

Jacob Fellsman, Ing-Marie Elfström,

Staffan Johanson, Birgitta Sunnermalm,

Uwe Böttcher *(kontakt Förbergs)*

• Vita Gruppen

Ulf Mellström/A-C Evaldsson *(sammankallande)*

Bengt Carlsson, Fredrik Adolfsson,

Per Isaksson, Carl Nilsson, Jan Starrsjö

• Vårdar

Hans Hellner *(soprum/nyckeladministration)*

Monica Thulin *(bibliotek)*

* del av året

Styrelse och övriga förtroendevalda

Vid ordinarie Föreningsstämma 2016-04-14 valdes Styrelse, Revisorer och Valberedning enligt sammanställning ovan. Vid senare styrelsemöten utsågs övriga förtroendevalda (se ovan). En särskild Balkonggrupp, bestående av Martin Schmidt, Gunilla Svenson Källenius och Jan Starrsjö, har hanterat de många frågor som rört den planerade balkongbyggnationen.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden samt haft fortlöpande underhandskontakter i en lång rad olika ärenden.

Föreningsstämman fastställde även en arvodesram för Styrelsen om 40.000 kr (f å 40.000 kr), varav 36.696 kr (f å 31.799 kr) utnyttjats under året. Extern revisor har ersatts enligt räkning. Övriga förtroendevalda har ej arvoderats.

Styrelsen har en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltning

Förvaltningen har, liksom tidigare, hanterats av Håkan Larsson (teknisk förvaltning) och Peter Dolk (administrativ förvaltning) samt Hans Hellner (nycklar). Arbetsbelastningen har tidvis varit betydande, främst till följd av flera akuta, tekniska problem. På ekonomisidan har Föreningens bokföringsrutiner uppgraderats och ligger nu tryggt förankrade uppe i "molnet".

Förvaltarna arvoderas enligt avtal. Under året uppgick detta till totalt 139.950 kr (f å 123.200 kr), vartill kommer arbetsgivaravgifter med 22.895 kr (f å 12.573 kr).

Resultat

Årets resultat enligt resultaträkningen (se sidan 9) är negativt och uppgår till - 583.148 kr (f å - 2 D82.139 kr). Efter avsättning till respektive ianspråktagande av Fond för yttre underhåll uppgår resultatet till - 298.030 kr (f å - 379.839 kr).

De negativa resultat som Hyveln redovisat sedan verksamhetsåret 2013, och som är en följd av de stora investeringar som gjorts i fastigheten sedan dess, har en långsiktigt negativ effekt på det egna kapitalet i Föreningen. Under året har Föreningens egna kapital minskat från 6,2 till 5,6 Mkr, enligt sammanställningen nedan. Till följd av nya bestämmelser ska det egna kapitalet (EK) från och med i år lyftas fram från notapparaten och redovisas här i Förvaltningsberättelsen.

Eget kapital	<i>Insats</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Belopp vid årets ingång	4.184.313	1.726.178	595.449	- 282.139	6.223.801
Stämmobeslut 2016-04-14:					
— behandling av 2015 års resultat			- 282.139	282.139	
— avsättning Fond för yttre underhåll		550.000	- 550.000		
— uttag Fond för yttre underhåll		- 452.300	452.300		
Årets resultat				- 583.148	
Belopp vid årets utgång	4.184.313	1.823.878	215.610	- 583.148	5.640.653

Det är Styrelsens bedömning att denna trend kommer att fortsätta. Enbart det nu pågående ventilationsprojektet (med godkänd OVK) kostnadsberäknas för närvarande till nivån 3,5 - 4 Mkr. Därtill kommer behovet av att ytterligare öka avsättningsnivån för *framtida* projekt. Ett sätt att bibehålla ett positivt EK, även på längre sikt, kan vara att skriva upp fastighetens *bokförda* värde, som i vår Förening uppgår till endast 4,2 Mkr. Med nuvarande regelsystem är det möjligt att skriva upp fastighetens bokförda värde till dess taxeringsvärde, d v s 105 Mkr.

Avskrivningar

Årets resultat belastas av *linjära* avskrivningar på anläggningstillgångar om totalt 98.614 kr (f å 98.614 kr), varav 42.375 kr avser Byggnad (avskrivningstid 100 år, t o m 2082), 15.750 kr avser Fjärrvärmecentral (20 år/2023), 20.337 kr avser Vattenbehandlingssystem (10 år/2018) och 20.152 kr avser Fastighetsnät (8 år/2019). Se not 5.

Avsättningar

Avsättning till Fond för yttre underhåll föreslås ske med 600.000 kr (f å 550.000 kr), varav 315.000 kr utgör stadgeenlig avsättning (*minst* 0,3% av taxeringsvärdet). Uttag ur Fond för yttre underhåll föreslås ske med totalt 885.118 kr (reliningprojekt och balkongreovering). Observera att detta endast är *bokföringsmässiga* operationer, som ej motsvaras av några "öronmärkta" likvida medel som flyttas runt mellan olika konton!

Enligt styrelsens bedömning är avsättningsnivån till Fond för yttre underhåll fortfarande otillräcklig och målet är att avsättningen på sikt ska uppgå till cirka 10% av det bedömda underhålls- och investeringsbehovet under en rullande 10-årsperiod. Under 2017 avser Styrelsen att revidera Föreningens nu gällande 10-åriga UH-plan och då kan ytterligare beslutsunderlag komma att påverka den fortsatta avsättningstakten.

Finansiell ställning & Likviditet

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

Under året har Föreningen lånat upp 2.000.000 kr till förmånliga villkor; detta som ett led i förberedelserna inför kommande projekt. Den totala lånestocken uppgick på balansdagen till 2.775.000 kr. Därtill kommer en löpande checkräkningskredit om 500.000 kr, som utnyttjats i mycket begränsad omfattning.

Föreningen har inget innehav av aktier eller andra värdepapper.

Föreningens likvida medel uppgick vid årsskiftet till totalt 5.476.285 kr (f å 1.054.326 kr). I beloppet ingår ett avräkningskonto om 3.235.738 kr (f å – kr) med "öronmärkta" medel för det kommande balkongprojektet. De lägenhetsinnehavare som ska bygga balkong har betalat in den offererade kostnaden i förskott. Därtill har en a conto-inbetalning gjorts för gemensamma overheadkostnader, t ex kostnader för bygglov, besiktning m m. Avräknas kontot för Balkongbyggare uppgår de likvida medlen till 2.240.547 kr (f å 1.054.326 kr). Leverantörsskulden uppgick till 178.921 kr (f å 488.083 kr). Nettot per balansdagen var således 2.061.626 kr (f å 566.243 kr). Den goda likviditeten beror främst på att planerade projekt försenats och flyttats framåt i kalendern.

Årsavgift

Årsavgiften 2016 har uppgått till 2.300.000 kr (f å 2.300.000 kr), eller genomsnittligt 535 kr per kvadratmeter bostadsyta. För 2017 har årsavgiften höjts med cirka 4% till 2.400.000 kr.

Budget och driftkostnader

Styrelsen kan med god träffsäkerhet budgetera de löpande driftkostnaderna i vår fastighet, och budgeten är ett viktigt verktyg för att ha kontroll över kostnader och intäkter. Som not 2 visar är kostnaderna för "resurserna" värme, el och vatten tunga utgiftsposter, där vi själva

Resursförbrukning	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
• Fjärrvärme							
Energiförbrukning (MWh)	814	651	716	660	598	586	632
Total kostnad (kkr)	647	589	650	638	576	564	606
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	149	137	151	149	134	131	141
• Elektricitet							
Elförbrukning (kWh)	56.674	62.840	68.280	66.378	62.402	61.274	56.784
Total kostnad (kkr)	89	98	107	99	85	86	84
Kostnad/kWh, snitt (kr)	1,58	1,55	1,57	1,49	1,37	1,40	1,47
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	21	23	25	23	20	20	19
• Vatten & avlopp							
Vattenförbrukning (m ³)	4.630	4.380	4.290	4.305	3.710	3.860	3.880
Total kostnad (kkr)	48	47	49	50	49	45	55
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	11	11	11	12	11	11	13

kan påverka förbrukning och kostnader. Intresserade hänvisas till tabell på föregående sida.

Underhåll/repARATIONER/INVESTERINGAR

Flera stora projekt under året har medfört en betydande arbetsbelastning på styrelse, teknisk förvaltare och övriga förtroendevalda:

Reliningprojektet i A-huset, som inleddes i slutet av 2015, kunde fullföljas under våren trots en del tekniska svårigheter under resans gång. Efter avslutat projekt har vi haft en del fortsatta driftsproblem med variationer i flöde och temperatur i vattensystemet. Dessa problem kulminerade efter en injustering som gjordes i november. I början av december, efter en veckas intensiv felsökning, identifierades felkällan till en tryckreduceringsventil i fjärrvärme-centralen. Nu verkar vattenförsörjningen fungera på ett tillfredsställande sätt och stammarna är nu — totalt sett — i ett betydligt bättre skick än då resan inleddes 2013.

De äldre balkongerna mot Riddarfjärden renoverades enligt plan på ett kostnadseffektivt sätt under vårvintern och dessa är nu i "nyskick". Kostnaderna för dessa två projekt uppgår till totalt 885.000 kr, en kostnad som tas i anspråk ur Fond för yttre underhåll, enligt Styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter godkänt bygglov och beslut av en enig föreningsstämma i augusti 2016 har processen att bygga **31 st nya balkonger** gått vidare under året. Föreningen har, som ombud för berörda medlemmar, tecknat avtal med en entreprenör, Balcona AB, och lägenhetsinnehavarna har i förväg betalat in den offererade byggkostnaden för resp balkong samt ett a conto-belopp för gemensamma overheadkostnader (bygglov, besiktning etc). Dessa belopp finns samlade i ett avräkningskonto i balansräkningen under "Kortfristiga skulder" och specificeras i not 11. Enligt gällande plan kommer balkongerna att byggas under perioden mars till och med juni 2017.

Två andra projekt som aktualiserats under året gäller dels **förbättrad taksäkerhet**, dels olika åtgärder för att **förbättra fastighetens brandskydd**. I samband med olika arbeten uppe på taket har det visat sig att våra installationer ej uppfyllt de krav på personsäkerhet som den statliga myndigheten Boverket ställer idag. Därför har gångbryggor kompletterats med handräcken och skorstenar försetts med stegar, plattformar, fallräcken och andra säkerhetsdetaljer. Vid en inspektion utförd i februari påtalades även ett antal brister vad gäller fastighetens brandskydd. Föreslagna åtgärder har effektuerats. Bland annat har tätningssarbeten genomförts i hisschakt och vid brandavskiljande dörrar i trapphusen och utrymningstrappan vid Riddarfjärdsterrassen har återställts. Brandsäkerhetsförbättrande åtgärder ingår även i Ventilationsprojektet (se nedan). En ytterligare åtgärd som fortfarande diskuteras i Styrelsen gäller lägenheternas ytterdörrar. Dessa motsvarar i flertalet fall inte dagens krav på brandsäkerhet. Här står valet mellan brandskyddsmålning av befintliga dörrar alternativt byte till säkerhetsdörrar. Utvärdering av denna problematik pågår.

Ett stort projekt som engagerat Styrelsen under flera år gäller **husets ventilation** och det faktum att vår fastighet *ännu saknar godkänd s k OVK* (Obligatorisk VentilationsKontroll). Frågan har stötts och blötts under lång tid och olika konsultförslag till tekniska lösningar har avlöst varandra.

Nu ser det ut som om vi äntligen kan föra detta projekt i hamn, och detta till en kostnad som väsentligt understiger de belopp som tidigare diskuterats i sammanhanget. Den totala kostnaden vid full implementering i samtliga lägenheter är dock fortfarande betydande och innebär sannolikt behov av ytterligare upplåning under året.

Via en entreprenör, Skorstensbolaget i Stockholm AB, har vi presenterats en relativt ny teknik som i korthet innebär att en värmeväxlare ("Eco-Air") monteras i resp kökskanal och att denna förser lägenheten med förvärmad tilluft. Tekniken medger också att nuvarande obligatoriska kolfilterfläktar kan bytas ut mot moderna köksfläktar med individuell styrning. Samtidigt monteras brandavlastande ventiler i systemet vilket ger en bonuseffekt i form av förbättrad brandsäkerhet.

Projektet fick en "flygande start" mot årets slut och sker delvis i samarbete med den statliga Energimyndigheten, som står för vissa kostnader. Myndigheten vill göra mätningar

då man tror att tekniken kan bli ett tekniskt och ekonomiskt mycket intressant alternativ för gamla fastigheter av vår typ. En första etapp omfattande 12 lägenheter i B-huset är i det närmaste klar och föreliggande mätvärden visar mycket goda resultat. Efter utvärdering av extern expertis hoppas vi kunna fortsätta projektet för övriga delar av huset och sätta punkt för denna utdragna "långbänk" mot slutet av året. Med en godkänd OVK!

Utsikter för 2017

Som framgått ovan fokuseras arbetet 2017 till ovan nämnda projekt; att få till stånd en klart förbättrad luftkomfort i fastigheten med godkänd OVK. Och med bättre brandsäkerhet och lägre uppvärmningskostnader som bonuseffekter. Vi ska också säkerställa att de nya balkongerna byggs enligt beslutade riktlinjer. Ett ytterligare fokusområde är att förbättra vår interna information via hemsida och andra kanaler.

När dessa projekt är genomförda kommer ordinarie underhåll att ske enligt tidigare upprättad och successivt uppdaterad Underhållsplan. Arbetet att utveckla Hyveln fortsätter!

Förslag till resultatdisposition

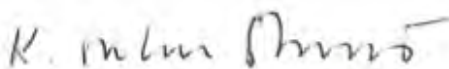
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	215.610
Årets resultat	- 583.148
Totalt	- 367.538
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Avsättning till Fond för yttre underhåll	600.000
lanspråktagande av Fond för yttre underhåll	- 885.118
Balanseras i ny räkning	- 82.420
Totalt	- 367.538

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt tillhörande noter och kommentarer på sidan 9 - 14.

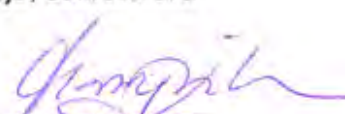
Stockholm 2017-03-14


Pablo Valiente, *ordförande*



Kristina Svahn Starrsjö, *sekreterare*

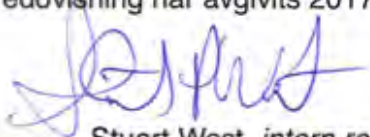

Hans Hellner


Per Isaksson


Harry Nilsson

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2017-03-28.


Cecilia Carlsson, *auktoriserad revisor*
Convensia Revision AB


Stuart West, *intern revisor*

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2016	2015
<i>Nettoomsättning</i>			
Årsavgifter m m	(Not 1)	2.369.089	2.361.810
Summa intäkter		2.369.089	2.361.810
<i>Kostnader för fastighetsförvaltning</i>			
Driftskostnader	(Not 2)	- 2.625.081	- 2.358.697
Administrationskostnader	(Not 3)	- 199.541	- 167.572
Summa kostnader		- 2.824.622	- 2.526.269
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	(Not 4)	- 98.614	- 98.614
Resultat före finansiella poster		- 554.147	- 263.073
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter		74	163
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		- 29.075	- 19.229
Årets resultat		- 583.148	- 282.139

Fördelning av årets resultat enligt Styrelsens förslag till resultatdisposition:*

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)	- 583.148	- 282.139
Uttag ur Fond för yttre underhåll	885.118	452.300
Stadgeenlig avsättning till Fond för yttre underhåll	- 315.000	- 276.000
Ytterligare avsättning till Fond för yttre underhåll	- 285.000	- 274.000
Årets resultat efter förändring av Fond för yttre underhåll	- 298.030	- 379.839

* Beslutas av Föreningsstämman våren 2017

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Byggnader & mark	(Not 5)	6.905.968	7.004.582
Summa anläggningstillgångar		6.905.968	7.004.582
Avgifts- & hyresfordringar	(Not 6)	47.214	43.375
Övriga kortfristiga fordringar		4.215	4.141
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	(Not 7)	57.038	54.967
Kassa & bank	(Not 8)	5.476.285	1.054.326
Summa omsättningstillgångar		5.584.752	1.156.809
Summa tillgångar		12.490.720	8.161.391
<i>Eget kapital & skulder</i>			
Insatskapital		4.184.313	4.184.313
Fond för yttre underhåll		1.823.878	1.726.178
Summa bundet eget kapital		6.008.191	5.910.491
Balanserat resultat		215.610	595.449
Årets resultat		- 583.148	- 282.139
Summa fritt eget kapital		- 367.538	313.310
Summa eget kapital		5.640.653	6.223.801
Skulder till kreditinstitut		2.725.000	775.000
Summa långfristiga skulder		2.725.000	775.000
Skulder till kreditinstitut	(Not 9, 10)	50.000	50.000
Leverantörsskulder		178.921	488.083
Balkongbyggare (avräkningskonto)	(Not 11)	3.235.738	—
Skatteskulder		374	- 876
Övriga kortfristiga skulder		28.891	21.846
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	(Not 12)	631.143	603.537
Summa kortfristiga skulder		4.125.067	1.162.590
Summa eget kapital & skulder		12.490.720	8.161.391

Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	2016	2015
<i>• Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat	- 554.147	- 263.073
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	98.614	98.614
Erhållen ränta m m	74	163
Erlagd ränta	- 29.075	- 19.229
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	- 484.534	- 183.525
<i>• Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>		
Minskning (+) / ökning (-) av kundfordringar	- 3.839	83.491
Minskning (+) / ökning (-) av fordringar	- 2.145	2.307
Minskning (-) / ökning (+) av leverantörsskulder	- 309.162	271.369
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	3.271.639	16.319
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2.471.959	189.961
<i>• Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna långfristiga lån	2.000.000	—
Amortering långfristiga lån	- 50.000	- 50.000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1.950.000	- 50.000
Förändring av likvida medel	4.421.959	139.961
Likvida medel vid årets början	1.054.326	914.365
Likvida medel vid årets slut	5.476.285	1.054.326

Noter och kommentarer till bokslutet

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

Not 1. Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	2.300.000	2.300.000
Övriga avgifter	69.089	61.810
	2.369.089	2.361.810

Not 2. Driftskostnader	2016	2015
El	83.526	85.787
Fjärrvärme	606.226	564.479
Vatten & avlopp	55.021	45.408
Renhållning/städning	131.064	129.094
Hissar	18.448	39.136
Reparation & underhåll	1.417.966	1.149.879
Kommunal fastighetsavgift	63.400	62.150
Försäkring	42.563	40.540
Kabel-TV	29.935	37.207
Möteskostnad/uppvakning	29.553	40.096
Revisionsarvode	16.000	19.375
Konsulttjänster	89.746	104.086
Övriga kostnader	41.632	41.460
	2.625.081	2.358.697

Not 3. Personalkostnader	2016	2015
Löner/förvaltare	139.950	123.200
Styrelsearvoden	28.800	25.650
Arbetsgivaravgifter	30.791	18.722
	199.541	165.572

Not 4. Avskrivningar

Avskrivning på Byggnad har skett med 1% på anskaffningsvärdet. På Fjärrvärmecentral har avskrivning skett med 5%, på Vattenbehandlingssystem med 10% och på Fastighetsnät med 12,5%.

Not 5. Anläggningstillgångar	2016	2015
Byggnad		
Anskaffningsvärde	4.237.504	4.237.504
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	- 1.382.252	- 1.339.877
Årets avskrivning enligt plan	- 42.375	- 42.375
Akkumulerade avskrivningar	- 1.424.627	- 1.382.252
Bokfört värde Byggnad	2.812.877	2.855.252

Not 5. Forts...	2016	2015
Mark		
Anskaffningsvärde	3 897.696	3 897.696
Bokfört värde Mark	3 897.696	3 897.696
Fjärrvärmecentral		
Anskaffningsvärde	314.985	314.985
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	- 191.505	- 175.755
Årets avskrivning enligt plan	- 15.750	- 15.750
Ackumulerade avskrivningar	- 207.255	- 191.505
Bokfört värde Fjärrvärmecentral	107.730	123.480
Vattenbehandlingssystem		
Anskaffningsvärde	203.374	203.374
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	- 145.749	- 125.412
Årets avskrivning enligt plan	- 20.337	- 20.337
Ackumulerade avskrivningar	- 166.086	- 145.749
Bokfört värde Vattenbehandlingssystem	37.288	57.625
Fastighetsnät		
Anskaffningsvärde	161.213	161.213
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	- 90.684	- 70.532
Årets avskrivning enligt plan	- 20.152	- 20.152
Ackumulerade avskrivningar	- 110.836	- 90.684
Bokfört värde Fastighetsnät	50.377	70.529
Summa bokfört värde	6.905.968	7.004.582
Taxeringsvärden		
Byggnad	35.000.000	38.000.000
Mark	70.000.000	54.000.000
Summa taxeringsvärden	105.000.000	92.000.000
Not 6. Fordringar		
Årsavgifter	41.220	41.895
Övriga fordringar	5.994	1.480
	47.214	43.375
Not 7. Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter		
	2016	2015
Förutbetalda försäkringar	40.759	38.858
Övriga förutbetalda kostnader	16.279	16.109
	57.038	54.967

Not 8. Kassa och bank	2016	2015
Kassa	1.889	869
Bank (Nordea)	5.474.396	1.053.457
(– varav konto Balkongbyggare	3.235.738)	–
	5.476.285	1.054.326

Not 9. Fastighetslån	2016	2015
Hypotekslån i Nordea Hypotek AB		
– kortfristig del av lån 1	50.000	50.000
– långfristig del av lån 1	725.000	775.000
– lån 2	2.000.000	–
	2.775.000	825.000

Lån 1 amorteras med 50.000 kr/år. Räntan är rörlig och har under året varierat mellan 1,33 - 1,16 procent.

Lån 2 är amorteringsfritt och löper med fast ränta om 1,05 procent fram till 2019-04-17.

Not 10. Ställda säkerheter	2016	2015
Fastighetsinteckningar	4.250.000	4.250.000
	4.250.000	4.250.000

Not 11. Balkongbyggare	2016	2015
Förskottsbetalda byggkostnader	3.131.008	–
Förskottsbetalda OH-kostnader	174.000	–
Bokförda OH-kostnader 2016	- 69.270	–
	3.235.738	–

Not 12. Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	2016	2015
Revisionsarvode	15.000	15.000
Räntor	4.443	1.837
Förutbetalda årsavgifter	600.000	575.000
Förutbetalda övriga avgifter	11.700	11.700
	631.143	603.537

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hyveln 129,
org.nr 716417-8399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hyveln 129 för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 interna 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 på fel.

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 utfört 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Forts från föreg sida

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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.

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 Brf Hyveln 129 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 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/godkände 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/godkände 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 28 mars 2017

Cecilia Carlsson

Stuart West

Auktoriserad revisor

Intern revisor