

*Brf Hyveln 129*

Org.nr 716417-8399

# Årsredovisning 2015

för

## Bostadsrättsföreningen Hyveln 129



Heleneborgsgatan 10  
Stockholm

*[brfhyveln129.bostadsratterna.se](http://brfhyveln129.bostadsratterna.se)*

# Årsredovisning 2015 för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129  
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015, Föreningens 33:e verksamhetsår.

## Verksamhetsberättelse

### Förening & Fastighet

Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 bildades år 1982. Föreningens *stadgar* har fortlöpande uppdaterats med hänsyn till lagändringar och andra myndighetsbeslut och den senaste och nu gällande versionen fastställdes andra gången vid ordinarie Föreningsstämma 2015-04-08. Dessa stadgar registrerades därefter hos Bolagsverket 2015-05-27.

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. Fastighetens tomtarea uppgår till 1.464 m<sup>2</sup> och är bebyggd med ett flerfamiljshus med två trappuppgångar, A och B, med åtta (inkl källare) resp sju våningsplan. Där finns även två terrasser/trädgårdar, varav en vetter ut mot Riddarfjärden och Stadshuset. Fastigheten inrymmer totalt 50 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. 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. Den totala bostadsarean är 4.295 m<sup>2</sup>. 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 uppgick vid årets slut till 92.000.000 kr (föregående år 92.000.000 kr). Detta värde saknar numera någon större praktisk betydelse.

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

### Medlems- och lägenhetsförändringar

Under året bytte fyra lägenheter (f å 12) innehavare, se separat ruta **1** nedan. Vid dessa överlåtelser uppgick den genomsnittliga köpeskillingen till 89.721 kr per m<sup>2</sup> (f å 71.177 kr).

---

#### **1** Medlems- & lägenhetsförändringar 2015

- B 1601 Sofia Algotson har överlätit lgh till Buffy Östmark.
  - A 1001 Jonas Arevärn har överlätit sin lgh till Yvonne Ström.
  - B 1202 Lars Hermansson & Marie Norin har överlätit sin lgh till Lars Swedenborg & Helena Wedlin.
  - B 1301 Sofie Ivarsson har överlätit sin lgh till Pauline Klasson.
-



## 2 Förtroendevalda 2015/16

Vid Föreningsstämma 2015-04-08, där 33 av husets 50 lägenheter var representerade (f å 35 av 50), valdes styrelse, revisorer och valberedning enligt följande:

### • Styrelse

Rolf Gunnarsson	<i>Ordinarie ledamot</i>	(omval)
Harry Nilsson	<i>Ordinarie ledamot</i>	(omval)
Per Isaksson	<i>Ordinarie ledamot</i>	(omval)
Kristina Svahn Starrsjö	<i>Ordinarie ledamot</i>	(nyval)
Pablo Valiente	<i>Ordinarie ledamot</i>	(nyval)
Jakob Fellsman	<i>Suppleant</i>	(nyval)
Veronica Sundqvist	<i>Suppleant</i>	(nyval)

### • Revisorer

Cecilia Carlsson		(nyval)
<i>Auktoriserad revisor, Convensia Revision AB</i>		
Stuart West	<i>Internrevisor</i>	(omval)
Bengt Lagerman*	<i>Suppleant</i>	(nyval)

\* fr o m oktober 2015

### • Valberedning

Leif Sunnermalm	<i>Sammankallande</i>	(omval)
Uwe Böttcher		(omval)
Ann-Carita Evaldsson		(nyval)

Vid ett senare styrelsemöte har följande funktionärer utsetts, efter förslag från valberedningen:

### • Festkommitté

Anders Berglund\*, Mårten Ahlquist, Kajsa Hasselström, Elisabet Jansson, Maria Ploman, Olle Lindén och Martina Törnvall

### • Gröna Gruppen

Ann-Charlotte Kornblad\*, Jacob Fellsman, Staffan Johanson, Birgitta Sunnermalm och Uwe Böttcher

### • Vita Gruppen

Ulf Mellström & Ann-Carita Evaldsson\*, Bengt Carlsson, Fredrik Adolfsson, Per Isaksson, Carl Nilsson och Jan Starrsjö

\* sammankallande

### • Vårdar

Birgitta Sunnermalm (*Tvättstuga*), Hans Hellner (*Soprum, Nycklar*) och Monica Thulin (*Bibliotek*)

### • Experter till styrelsens förfogande

Per Isaksson (*Hemsida*), Stefan Jidling (*Brand-säkerhet*) och Karla Werner (*Byggnadsvård*)

## Styrelse och övriga förtroendevalda

Vid Föreningsstämma 2015-04-08 och vid senare styrelsemöten valdes Styrelse och övriga funktionärer enligt sammanställning i ruta 2 ovan. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden samt haft fortlöpande underhandskontakter i en lång rad olika ärenden.

Vid ordinarie Föreningsstämma våren 2015 togs även ett beslut om att införa styrelsearvoden, mot bakgrund av en alltmer betungande arbetsbörda. Av den beviljade arvodesramen om 40.000 kr (f å 0 kr) har 31.799 kr (arvode + arbetsgivaravgift) förbrukats. Övriga förtroendevalda har ej arvoderats. Extern revisor har ersatts enligt räkning.

Styrelsen har en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

## Förvaltning

Fastigheten har, liksom föregående år, förvaltats av Håkan Larsson (*teknisk* förvaltning) och Peter Dolk (*administrativ/kameral* förvaltning). Emellertid var tanken att Peter Dolk skulle avsluta sitt uppdrag vid årsskiftet 2014/15 efter mer än 20 år i Föreningens tjänst. Förvaltningsuppdraget lades ut på en extern byrå, Byråassistans AB, som rekommenderats av en grannförening på Heleneborgsgatan. Efter fyra månader med den nya ekonomiförvaltaren tvingades Styrelsen tyvärr konstatera att detta företag ej var moget uppgiften och såg sig tvingad att bryta samarbetet. Peter Dolk tillfrågades åter och övertog sitt gamla uppdrag från 2015-05-01 med uppgift att bl a rekonstruera hela bokföringen från årets början.

Förvaltarna arvoderas enligt avtal; under året uppgick detta arvode, inkl ersättning till *nyckeladministratören* Hans Hellner, till totalt 123.200 kr (f å 109.200 kr), vartill kommer arbetsgivaravgifter med 12.573 kr (f å 11.143 kr).

ee



## Resultat

Årets resultat enligt resultaträkningen, och **före** förändring av Fond för yttre underhåll (se längst ner på sidan 8), är negativt och uppgår till – 282.139 kr (f å 318.044 kr). Efter avsättning till respektive ianspråktagande av Fond för yttre underhåll uppgår resultatet till – 379.839 kr (f å – 181.956 kr).

## 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, t o m 2023), 20.337 kr avser Vattenbehandlingssystem (10 år, t o m 2018) och 20.152 kr avser Fastighetsnät (8 år, t o m 2019). Se not 5.

## Avsättningar

Avsättning till Fond för yttre underhåll föreslås ske med totalt 550.000 kr (f å 500.000 kr). Av denna avsättning utgör 276.000 kr stadgeenlig avsättning (*minst* 0,3 procent av taxeringsvärdet) och 274.000 kr extra avsättning. Uttag ur Fond för yttre underhåll föreslås ske med 452.300 kr (f å 0 kr) och avser pågående OVK- och reliningprojekt.

Beslutar stämman enligt styrelsens förslag kommer Fond för yttre underhåll att uppgå till totalt 1.823.878 kr (f å 1.726.178 kr) efter ordinarie Föreningsstämma våren 2016.

Det förtjänar att påpekas att *avsättning till* respektive *uttag ur* Fond för yttre underhåll endast är *bokföringsmässiga dispositioner* och att dessa ej påverkar vare sig resultat eller likviditet. Det är viktigt att förstå att själva fonden är en rent bokföringsmässig post i balansräkningen, som ej motsvaras av några "öronmärkta" tillgångar (se även not 9).

Styrelsen föreslår, liksom föregående år och i enlighet med tidigare fattade beslut, att avsättning till Fond för yttre underhåll ökar med ytterligare 50.000 kr för att totalt uppgå till 550.000 kr. Enligt Styrelsens uppfattning är emellertid detta belopp fortfarande otillräckligt, då målet bör vara att nå en nivå motsvarande cirka 10% av det bedömda underhålls- och investeringsbehovet under en rullande tioårsperiod. Vi kommer att revidera vår Underhållsplan under 2017, men med nu kända utmaningar i fastigheten vill vi "flagga" för att det kan bli aktuellt att framgent gå fram i något snabbare takt för att nå denna nivå.

### 3 Några nyckeltal

År	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>• Årsavgift</b>							
Årsavgift (kkr) .....	1.950	1.950	1.950	2.100	2.100	2.200	<b>2.300</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr) .....	454	454	454	489	489	512	<b>535</b>
<b>• Fastighetslån</b>							
Hypotekslån, Nordea (kkr) .	1.125	1.075	1.025	975	925	875	<b>825</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr) .....	262	250	238	227	215	204	<b>192</b>
Räntenivå per 31/12 (%) .....	3,05	5,03	4,05	3,04	2,85	2,02	<b>1,33</b>
<b>• Räntenetto</b>							
Räntenetto (kkr) .....	– 42	– 41	– 53	– 34	– 29	– 28	<b>– 19</b>
<b>• Likviditet</b>							
Kassa och bank (kkr) .....	470	783	622	1.175	544	914	<b>1.054</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr) .....	109	182	145	273	127	213	<b>245</b>
Leverantörsskulder (kkr) .....	236	281	145	204	141	217	<b>488</b>



**4 Resursförbrukning/kostnader**

År	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>• Fjärrvärme</b>							
Energiförbrukning (MWh) .	725	814	651	716	660	598	<b>586</b>
Total kostnad (kr) .....	588.132	646.775	589.245	650.090	638.340	576.413	<b>564.479</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr) .....	137	149	137	151	149	134	<b>131</b>
<b>• Elektricitet</b>							
Elförbrukning (kWh) .....	59.000	56.674	62.840	68.280	66.378	62.402	<b>61.274</b>
Total kostnad (kr) .....	96.016	89.476	97.673	106.890	98.609	85.225	<b>85.787</b>
Kostnad/kWh, snitt (kr) .....	1,63	1,58	1,55	1,57	1,49	1,37	<b>1,40</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr) .....	22	21	23	25	23	20	<b>20</b>
<b>• Vatten &amp; avlopp</b>							
Vattenförbrukning (m <sup>3</sup> ) .....	4.925	4.630	4.380	4.289	4.305	3.710	<b>3.860</b>
Varav varmvatten (m <sup>3</sup> ) .....	2.220	2.200	1.943	1.947	1.865	1.605	<b>1.580</b>
Total kostnad (kr) .....	49.050	47.500	46.803	49.204	49.909	48.913	<b>45.408</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr) .....	11	11	11	11	12	11	<b>11</b>

*Finansiell ställning & Likviditet*

Styrelsens finansiella policy är oförändrad; fastighetens *löpande* driftskostnader och en rimlig del av kostnaderna för löpande reparationer och underhåll ska täckas av utdebiterade årsavgifter. Vid större investeringar och projekt i fastigheten kommer dessa att finansieras genom externa lån.

Föreningen är – och har varit under många år – mycket lågt belånad. Det nuvarande hypotekslånet hos Nordea uppgick vid årets slut till totalt 825.000 kr (f å 875.000 kr), vilket motsvarar cirka 192 kr/m<sup>2</sup> bostadsyta (f å 204 kr). Lånet amorteras med 50.000 kr/år och löper med rörlig ränta, som under 2015 varierat inom intervallet 2,02 - 1,33 procent (f å 2,85 - 2,02 procent). Vid årets slut var räntesatsen 1,33 procent (f å 2,02 procent), vilket torde vara den lägsta räntenivån sedan Föreningen bildades 1982.

Därtill har föreningen en löpande checkräkningskredit om 500.000 kr för att kunna hantera tillfälliga variationer i likviditeten. Denna har ej utnyttjats under senare år, men kommer åter att behöva tas i anspråk våren 2016.

Föreningen har inget innehav av aktier eller andra värdepapper.

Som framgår av denna årsredovisning, och som vi aviserat i tidigare årsredovisningar, kommer en ökad belåningsgrad att bli oundviklig inom kort. Under 2016-17 bedömer vi att det totala upplåningsbehovet kan komma att ligga i intervallet 5-10 Mkr, beroende på i vilken takt och i vilken turordning planerade projekt kommer att kunna implementeras. Hyveln torde emellertid ha synnerligen goda förutsättningar på kreditmarknaden och nuvarande ränteläge har sannolikt aldrig varit gynnsammare.

Likvida medel (kassa/bank) uppgick vid årsskiftet till totalt 1.054.326 kr (f å 914.364 kr). Leverantörsskulden uppgick till 488.083 kr (f å 216.714 kr). Nettot (likvida medel minus leverantörsskulder) per balansdagen var således 566.243 kr (f å 697.650 kr).

*Årsavgift*

Årsavgift har under året utgått med 2.300.000 kr (f å 2.200.000 kr) eller genomsnittligt 535 kr/m<sup>2</sup> bostadsyta (f å 512 kr). För verksamhetsåret 2016 är årsavgiften oförändrad, då



driftskostnaderna (exkl projekt) balanserar väl mot intäkterna. Men även när det gäller årsavgiften bör de boende bygga upp beredskap inför framtida avgiftshöjningar. Bland annat stigande räntekostnader kan förutskickas och dessa måste täckas via årsavgiften.

### *Budget och driftskostnader*

Inför varje nytt räkenskapsår upprättar Styrelsen en budget och denna utgör ett viktigt verktyg för att hålla kontroll över kostnader och intäkter. Differensen mellan budget och utfall är förvånansvärt liten sett över tid. Den budgetpost som brukar variera mest avser "Reparation och underhåll", där *löpande* utgifter budgeterats till 450.000 kr det gångna året och till 500.000 kr 2016. Därtill kommer "oförutsedda händelser", varav vissa ibland kan förutspås medan andra kommer som en (ofta obehaglig) överraskning. Så skedde våren 2015 då vi drabbades av en takläcka (se längre fram).

Budgeten för 2016 omsluter oförändrat cirka 2.350.000 kr med ett budgeterat resultat – före avsättning/uttag ur Fond för yttre underhåll och räntekostnader – på nära 200.000 kr (få 300.000 kr).

I Not 2 specificeras de viktigaste driftskostnaderna. Fjärrvärme, el och VA är tunga utgiftsposter, där vi själva kan påverka förbrukning och kostnader. De som är intresserade av "siffror" hänvisas till bild **4** på föregående sida. Gläds åt att förbrukningen av fjärrvärme har sjunkit ytterligare och når *all time low* med 586 MWh, att jämföras mot exempelvis 835 MWh 1996. Vattenförbrukningen ligger också på fortsatt låg nivå, 3.860 m<sup>3</sup>. Att jämföras med en förbrukning på 6.517 m<sup>3</sup> år 1995.

### *Underhåll/reparationer/investeringar*

Styrelsen gick in i 2015 med en ambitiös agenda och med tyngdpunkten lagd på godkänd OVK (*Obligatorisk VentilationsKontroll*), Balkongprojekt och diverse VA/vattenfrågor. Dessvärre kom en helt oförutsedd händelse att dominera årets styrelsearbete; takläckan i B-huset kostade föreningen närmare 570.000 kr plus en hel del administrativt merarbete. Det finns också andra problem i huset som kommit i dagen under 2015.

Här följer en kortfattad beskrivning – och utan inbördes rangordning – av de olika problem och frågeställningar som för närvarande ligger på styrelsens bord:

- *Takläcka.* I samband med att takläckan i B-huset åtgärdades har plåtslagare och besiktningsman dragit slutsatsen att läckan berott på bristfälliga plåtarbeten i samband med att taket renoverades för över 20 år sedan. Vid en allmän översyn av övriga delar av taket har man konstaterat att plåtarbetena generellt har brister och inte uppfyller nuvarande krav och normer.
- *Fönster i vindsvåningar.* Under året har vi också upptäckt att fönsterpartierna i vindsvåningarna börjat ruttna. Här blir vi sannolikt tvingade att byta ut samtliga fönsterpartier inom kort. Några takfönster och två fönsterpartier byttes redan 2013-2014.
- *Taksäkerhet.* I samband med ovanstående har det också konstaterats att säkerheten vid takarbeten (räcken, stegar, gångbryggor m m) har stora brister och ej motsvarar de krav som ställs av myndigheterna idag.
- *Nya balkonger.* Balkongfrågan har stötts och blötts under året och den särskilda Balkonggruppen kunde under senhösten presentera ett slutgiltigt förslag, som Styrelsen därefter ställt sig bakom. I december 2015 lämnades en formell bygglovsansökan in till Stadsbyggnadskontoret, efter diverse konsultationer och underhandskontakter. Föreningens ansökan omfattade totalt 30 st balkonger samt en fransk balkong. Tongångarna i Stadshuset har, enligt Balkonggruppen, varit positiva och redan i februari 2016 fick vi det formella beskedet att bygglov beviljats – för 35 (!) balkonger. Dock med vissa förbehåll.

Att bygga de nya balkongerna kommer inte att belasta Föreningen sett ur ekonomisk synvinkel. Samtliga kostnader som hör till balkongbyggnationen, inklusive kostnader för beräknat framtida underhåll, kommer att belasta balkongbyggarna. Däremot kommer projektet att innebära en stor påfrestning på Styrelsens



administrativa kapacitet.

- *Gamla balkonger.* Men det finns inte bara drömmar om nya balkonger i huset; vi har också gamla, befintliga balkonger att ta hand om. Dessa renoverades för cirka 20 år sedan, men en besiktningsman har nu upptäckt betydande rostproblem i stålkonstruktionen på fyra av dessa. En balkong har belagts med nyttjandeförbud. Bygganmälan för ombyggnad av dessa lämnades in i december 2015.
- *Brandsäkerhet.* Med hjälp av intern expertis – ett stort tack till Stefan Jidling, A 1403! – har Räddningstjänsten gjort en inspektion av fastigheten med avseende på brandsäkerhet, utrymningsvägar, tillgänglighet för brandstegar m m. Detta har resulterat i en lång åtgärdslista, som akut måste planeras in i underhållsarbetet. Det handlar dels om försummelser i det förflutna, men också om skärpta myndighetskrav.
- *OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll.* Att få till stånd en godkänd OVK är den uppgift som Styrelsen satt överst på agendan. Godkänd OVK är ett myndighetsgodkännande som varje fastighet måste ha – och över tiden upprätthålla. Om detta åliggande nonchaleras föreligger risk för stora vitesbelopp. Men frågeställningen är, som vi framhållit tidigare, tekniskt mycket komplicerad. Den tekniska lösning vi nu valt innebär en upp- rustning och modernisering av det mekaniska frånluftssystemet med nya fläktar, styrsystem m m uppe på taket. I ett första steg har husets skorstenar karterats och även här har betydande problem upptäckts i form av nedfallna tegelstenar med blockerade luftvägar som följd.  
Framför oss ligger ett stort projekt som kan kostnadsberäknas till intervallet 3-5 Mkr. Upphandling sker våren 2016 och vi räknar med att OVK-projektet kommer att kunna genomföras under andra halvåret 2016.
- *VA-frågor.* I november-december inleddes ett relining-projekt av kall- och varmvattenstammarna i A-huset enligt tidigare beslut. Motsvarande operation genomfördes i B-huset 2013 med gott resultat. Tidpunkten var emellertid inte optimalt vald med tanke på jul- och nyårshelger, men vi fick ett bra erbjudande från ent-

## 5 Loggbok

Att långsiktigt värna, säkerställa och vidareutveckla de stora värden som vår fastighet representerar är en av styrelsens viktigaste arbetsuppgifter. Här följer ett redigerat utdrag ur styrelsens *Loggbok*, projekt 2000-2015:

### 2015

- Reparation av takläckage;
- Kartering av skorstensstock (OVK);
- Översyn/målning av trapphus;
- Påbörjat relining av kall- och varmvattenstammarna i A-huset/etapp II.

### 2014

- Mätning av radon (inga problem);
- Byte av diverse fönster, dörrar m m;
- Reparation efter vattenläckage i lgh;
- Inledande konsultutredningar avseende Underhållsplan, OVK m m.

### 2013

- Målning/översyn av plåtdetaljer på tak;
- Relining av kall- och varmvattenstammarna i B-hus/etapp I;
- Högtrycksspolning av VA-stammarna.

### 2012

- Översyn/målning av trapphus/entré;
- Nya ståldörrar till sop- och cykelrum.

### 2011

- Installation av fastighetsnät;
- Målning av samtliga fönster och fönsterdörrar;
- Modernisering av golvvärmeanläggning;
- Installation av värmekabel/IV.

### 2010

- Översyn av elinstallationer på taket;
- Installation av värmekabel/III;
- Målning av plåtpartier på altaner/balkonger.

### 2009

- Renovering av hissar efter besiktningsanmärkningar;
- VA-projekt/besiktning av samtliga lägenheter;
- Högtrycksspolning av VA-stammarna;
- Installation av värmekabel i gesims-/hängränna/II;
- Renovering av entréparti.

### 2008

- Översyn/målning av trapphus;
- Inköp av kallmangel till tvättstuga;
- Installation av vattenreningsutrustning i fiv-central;
- Installation av värmekabel i gesims-/hängränna/etapp I;
- Upprättande av "Energideklaration".

### 2007

- Utbyggnad av passersystem;
- Inköp av nya brandsläckare;
- Anläggning av trädgård/uteplats åt nordväst.

### 2006

- Renovering av hiss A-huset/byte av linor m m;
- Elrenovering/nya stigare, elcentral m m/III;
- Inköp av torkskåp till tvättstuga.

### 2005

- Modernisering av hiss i trapphus A;
- Elrenovering/nya stigare m m/II;
- Renovering av fönster i vindslägenheter/II;
- Ny friggebod/förråd på gården.

### 2004

- Högtrycksspolning av VA-stammarna;
- Renovering av fönster i vindslägenheter/etapp I;
- Uppgradering av kabel-TV-nät ("tre hål i väggen");
- Elrenovering/nya stigare m m/etapp I.

### 2003

- Renovering av trapphus/II;
- Installation av ny fjärrvärmecentral;
- Installation av nytt passersystem med porttelefon.

### 2002

- Upprustning av trädgårdsanläggningar/II;
- Renovering av trapphus/etapp I.

### 2001

- Installation av nyckelhanterings-system (tub) i samtliga lgh;
- Inredning av 14 nya förråd i skyddsrum;
- Installation av automatiska dörröppnare;
- Upprustning av trädgårdsanläggningar/etapp I;
- Reparation av röse (husgavel).

### 2000

- Upprustning av skyddsrum enligt åläggande;
- Installation av nytt torkskåp i tvättstuga;
- Renovering av samtliga balkonger/altaner.



reprenten som tillfälligt fått en lucka i sin beläggning. Projektet drog tyvärr ut något på tiden då man stötte på oväntade problem, men vi kan nu bocka av dessa poster i vår Underhållsplan.

Nämnda relining-projekt avser tillförseln av vatten. När det gäller avloppet finns också ett tickande orosmoln då vi redan konstaterat att stammarna är slitna och börjat få ålderskrämpor. Vi tror att något måste göras de närmaste åren. I första hand kommer vi att undersöka olika former av relining-tekniker för att om möjligt kunna undvika ett traditionellt stambyte.

Vi har här redovisat några av de större frågeställningarna som ligger på Styrelsens bord vårvintern 2016. Som var och en förstår handlar det om stora och krävande projekt, till vissa delar tekniskt mycket komplicerade. Därtill kommer det löpande underhållet. Samt risken för de "övertäckningar" som alltid kan dyka upp när man äger en gammal fastighet.

### Utsikter för 2016

Innevarande verksamhetsår, och sannolikt även 2017, kommer naturligtvis att präglas av ovan nämnda projekt och investeringar. Det handlar inte bara om att dessa ska finansieras, upphandlas och genomföras. Styrelsen har också en grannliga uppgift att **prioritera**, **planera** och **koordinera** de olika projekten så att inte anlitate entreprenörer, konsulter och besiktningsmän "kolliderar" med varandra. Det finns naturligtvis risk för att detta kan leda till påfrestningar av olika slag för de boende i huset. Det är Styrelsens ambition att tillse att dessa olägenheter begränsas i största möjliga utsträckning.

Styrelsen har också ett ansvar att **kontrollera** att de olika åtgärderna genomförs på ett korrekt och kostnadseffektivt sätt samt att de står i överensstämmelse med olika myndighetskrav och fastställda specifikationer och offerter.

Styrelsens övergripande mål är – nu som tidigare! – att göra en fin fastighet ännu bättre och säkerställa ett långsiktigt hållbart, komfortabelt och tryggt boende och ägande för Föreningens alla medlemmar. I denna målsättning förutsätter vi att vi har alla medlemmar i huset med oss och att var och en är beredd att "dra sitt strå" till stacken!

### Förslag till resultatdisposition

Till Föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat .....	–	282.139
Balanserat resultat .....		595.449
Stadgeenlig reservering till Fond för yttre underhåll .....	–	276.000
		<hr/>
Återstår till Föreningsstämmans förfogande .....		37.310

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

• att till Fond för yttre underhåll reserveras, utöver stadgeenlig reservering .....		274.000
• att av Fond för yttre underhåll ianspråkta .....	–	452.300
• att i ny räkning överförs .....		215.610
		<hr/>
		37.310

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter och kommentarer på sidorna 8 - 12.



# Resultaträkning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i>Nettoomsättning</i>		
Årsavgifter m m ..... (not 1)	2.361.810	2.265.280
<b>Summa intäkter</b> .....	<b>2.361.810</b>	<b>2.265.280</b>
<i>Kostnader för fastighetsförvaltning</i>		
Driftskostnader ..... (not 2)	- 2.358.697	- 1.700.235
Administrationsomkostnader ..... (not 3)	- 167.572	- 120.343
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b> .....	<b>- 2.526.269</b>	<b>- 1.820.578</b>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar ..... (not 4)	- 98.614	- 98.614
<b>Resultat före finansiella poster</b> .....	<b>- 263.073</b>	<b>346.088</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Ränteutgifter .....	163	56
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	- 19.229	- 28.100
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b> ....	<b>- 19.066</b>	<b>- 28.044</b>
<b>Årets resultat</b> .....	<b>- 282.139</b>	<b>318.044</b>

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

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan) .....	- 282.139	318.044
Uttag ur Fond för yttre underhåll .....	452.300	-
Stadgeenlig avsättning till Fond för yttre underhåll	- 276.000	- 276.000
Ytterligare avsättning till Fond för yttre underhåll ...	- 274.000	- 224.000
<b>Årets resultat efter förändring av Fond för yttre underhåll</b> .....	<b>- 379.839</b>	<b>- 181.956</b>

\* Beslutas av Föreningsstämman våren 2016.



# Balansräkning

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<i>Tillgångar</i>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i> (not 5)		
Byggnader & mark .....	7.004.582	7.103.196
<b>Summa anläggningstillgångar</b> .....	<b>7.004.582</b>	<b>7.103.196</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts- och hyresfordringar ..... (not 6)	43.375	126.866
Övriga kortfristiga fordringar .....	4.141	2.093
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter . (not 7)	54.967	58.022
	<b>102.483</b>	<b>186.981</b>
Kassa och bank ..... (not 8)	<b>1.054.326</b>	<b>914.365</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b> .....	<b>1.156.809</b>	<b>1.101.345</b>
<b>Summa tillgångar</b> .....	<b>8.161.391</b>	<b>8.204.542</b>
<i>Eget kapital &amp; skulder</i>		
<i>Eget kapital</i> (not 9)		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatskapital .....	4.184.313	4.184.313
Fond för yttre underhåll .....	1.726.178	1.226.178
	<b>5.910.491</b>	<b>5.410.491</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat .....	595.449	777.405
Årets resultat .....	- 282.139	318.044
	<b>313.310</b>	<b>1.095.449</b>
<b>Summa eget kapital</b> .....	<b>6.223.801</b>	<b>6.505.940</b>
<i>Skulder</i>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut ..... (not 10)	775.000	825.000
<b>Summa långfristiga skulder</b> .....	<b>775.000</b>	<b>825.000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut ..... (not 10)	50.000	50.000
Leverantörsskulder .....	488.083	216.714
Skatteskulder .....	- 876	- 2.176
Övriga kortfristiga skulder .....	21.846	4.382
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter (not 11)	603.537	604.682
	<b>1.162.590</b>	<b>873.602</b>
<b>Summa kortfristiga skulder</b> .....	<b>1.162.590</b>	<b>873.602</b>
<b>Summa eget kapital &amp; skulder</b> .....	<b>8.161.391</b>	<b>8.204.542</b>
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar) .....	4.250.000	4.250.000
Ansvarförbindelser .....	-	-

ee



## Noter och kommentarer till bokslutet

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Not 1. Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter .....	2.300.000	2.200.000
Övriga intäkter* .....	<u>61.810</u>	<u>65.280</u>
	2.361.810	2.265.280

\* Avser avgifter för överlåtelse, pantsättning och andrahandsupplåtelse samt uthyrning av extra förrådsutrymmen.

### Not 2. Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
El .....	85.787	85.225
Fjärrvärme .....	564.479	576.413
Vatten och avlopp .....	45.408	48.913
Renhållning/städning .....	129.094	121.035
Hissar .....	39.136	14.535
Reparation och underhåll .....	1.149.879	490.557
Kommunal fastighetsavgift .....	62.150	60.850
Försäkring .....	40.540	39.950
Kabel-TV .....	37.207	37.476
Möteskostnad/uppvaktning .....	40.096	49.458
Revisionsarvode .....	19.375	25.375
Konsulttjänster .....	104.086	123.313
Övriga kostnader .....	<u>41.460</u>	<u>27.135</u>
	2.358.697	1.700.235

### Not 3. Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Löner/förvaltare .....	123.200	109.200
Arvode/styrelse .....	25.650	-
Arbetsgivaravgifter .....	<u>18.722</u>	<u>11.143</u>
	167.572	120.343

### Not 4. Avskrivningar

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

### Not 5. Anläggningstillgångar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>• Byggnad</b>		
Anskaffningsvärde .....	4.237.504	4.237.504
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början .....	- 1.339.877	- 1.297.502
Årets avskrivning enligt plan .....	<u>- 42.375</u>	<u>- 42.375</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan .....	- 1.382.252	- 1.339.877
Bokfört värde Byggnad .....	2.855.252	2.897.627
<b>• Mark</b>		
Anskaffningsvärde .....	<u>3.897.696</u>	<u>3.897.696</u>
Bokfört värde Mark .....	3.897.696	3.897.696



Not 5, forts...	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>• Fjärrvärmecentral</b>		
Anskaffningsvärde .....	314.985	314.985
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början .....	- 175.755	- 160.005
Årets avskrivning enligt plan .....	- 15.750	- 15.750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan .....	- 191.505	- 175.755
Bokfört värde Fjärrvärmecentral .....	123.480	139.230
<b>• Vattenbehandlingssystem</b>		
Anskaffningsvärde .....	203.374	203.374
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början .....	- 125.412	- 105.075
Årets avskrivning enligt plan .....	- 20.337	- 20.337
Akkumulerade avskrivningar enligt plan .....	- 145.749	- 125.412
Bokfört värde Vattenbehandlingssystem .....	57.625	77.962
<b>• Fastighetsnät</b>		
Anskaffningsvärde .....	161.213	161.213
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början .....	- 70.532	- 50.380
Årets avskrivning enligt plan .....	- 20.152	- 20.152
Akkumulerade avskrivningar enligt plan .....	- 90.684	- 70.532
Bokfört värde Fastighetsnät .....	70.529	90.681
Summa bokfört värde .....	7.004.582	7.103.196
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad .....	38.000.000	38.000.000
Mark .....	54.000.000	54.000.000
Summa taxeringsvärde .....	92.000.000	92.000.000

**Not 6. Fordringar**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter .....	41.895	119.726
Övriga fordringar .....	1.480	7.140
	43.375	126.866

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Förutbetalda försäkringar .....	38.858	37.008
Övriga förutbetalda kostnader .....	16.109	21.014
	54.967	58.022

**Not 8. Kassa och bank**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Kassa .....	869	4.046
Bank (Nordea) .....	1.053.457	910.319
	1.054.326	914.365



## Not 9. Eget kapital

	<u>Insats</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång .....	4.184.313	1.226.178	777.405	318.044
Beslut på Föreningsstämma 2015-04-08; • behandling av föregående års resultat ...			318.044	- 318.044
• avsättning till Fond för yttre underhåll .		500.000	- 500.000	
• uttag från Fond för yttre underhåll .....		-	-	
Årets resultat .....				- 282.139
Belopp vid årets utgång .....	4.184.313	1.726.178	595.449	- 282.139

## Not 10. Fastighetslån

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hypotekslån i Nordea Hypotek AB		
• kortfristig del .....	50.000	50.000
• långfristig del .....	775.000	825.000
	825.000	875.000

Lånet amorteras med 50.000 kr/år och löper med rörlig ränta, som under 2015 varierat mellan 2,02 - 1,33% (2014: 2,85 - 2,02%).

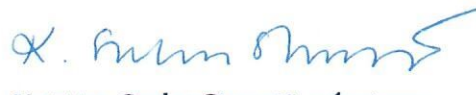
## Not 11. Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Revisionsarvode .....	15.000	15.000
Räntor .....	1.837	2.982
Förutbetalda årsavgifter .....	575.000	575.000
Förutbetalda övriga avgifter .....	11.700	11.700
	603.537	604.682

Stockholm, 2016-02-22



Rolf Gunnarsson, ordförande



Kristina Svahn Starrsjö, sekreterare



Per Isaksson



Harry Nilsson



Pablo Valiente

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2016-03-08.



Cecilia Carlsson, auktoriserad revisor

Convensia Revision AB



Stuart West, intern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 för år 2015.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 mars 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 för år 2015.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

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

Stockholm den 8 mars 2016



Cecilia Carlsson

Auktoriserad revisor



