

# Årsredovisning 2018

för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129

(716417-8399)



Heleneborgsgatan 10, Stockholm

<http://brfhyveln129.bostadsraterna.se>

**Innehåll:**

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

<b>Nyckeltal, 31/12</b>	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>• Omsättning &amp; resultat</b>							
Nettoomsättning (kkr)	2.157	2.160	2.265	2.362	2.369	2.479	<b>2.679</b>
Resultat efter finansnetto (kkr)	487	- 722	318	- 282	- 583	- 148	<b>293</b>
Eget kapital (kkr)	6.910	6.188	6.506	6.224	5.641	5.516	<b>5.836</b>
<b>• Årsavgift</b>							
Årsavgift (kkr)	2.100	2.100	2.200	2.300	2.300	2.400	<b>2.600</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr)	489	489	512	535	535	559	<b>605</b>
<b>• Fastighetslån</b>							
Hypotekslån, totalt (kkr)	975	925	875	825	2.775	8.725	<b>8.000</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr)	227	215	204	192	646	2.031	<b>1.863</b>
Amortering (kkr)	50	50	50	50	50	50	<b>725</b>
Belåningsgrad (%) *	1,1	1,0	1,0	0,9	2,6	8,3	<b>7,6</b>
<b>• Likviditet</b>							
Kassa och bank (kkr)	1.175	544	914	1.054	2.240	4.088	<b>3.440</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr)	273	127	213	245	521	951	<b>801</b>
Leverantörsskulder (kkr)	204	141	217	488	179	668	<b>174</b>
<b>• Övrigt</b>							
Taxeringsvärde (Mkr)	87	92	92	92	105	105	<b>105</b>
— varav Byggnad (Mkr)	33	38	38	38	35	35	<b>35</b>
Avsättning till UH-fond (kkr)	450	450	500	550	600	700	<b>800</b>
Ianspråktagen UH-fond (kkr)	—	1.152	—	452	885	703	<b>350</b>
Fond för yttre underhåll (kkr)	1.478	1.928	1.226	1.726	1.824	1.539	<b>1.536</b>
Avskrivningar (kkr)	116	112	99	99	99	244	<b>240</b>
* fastighetslån/taxeringsvärde							

# Årsredovisning 2018

*Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129  
får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018,  
Föreningens 36:e verksamhetsår.*

## Förvaltningsberättelse

### **Förening & Fastighet**

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

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

Föreningen äger fastigheten Hyveln 29 på Södermalm i Stockholm med gatuadress Heleneborgsgatan 10. Tomtarean uppgår till 1.464 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Av lägenheterna klassificeras 8 st som 1 rum och kök, 23 st som 2 r o k, 9 st som 4 r o k, 9 st som 5 r o k samt 1 st som 6 r o k. Därtill kommer gemensamma ytor för entréhall, trapphus, förråd, tvättstuga, cykel- och soprum.

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

Energideklaration har upprättats 2008-12-22 av Fastighetsägarna Stockholm samt registrerats hos Boverket. Uppdatering av denna planeras under 2019. Radonkontroll har genomförts och godkänts 2014-10-03. Fastigheten har godkänd OVK (*Obligatorisk VentilationsKontroll*) från och med december 2017.

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

Antalet medlemmar var vid årets slut 77 st (f å 78 st).

## Medlemmar & lägenheter

Inga lägenhetsöverlåtelse har genomförts under 2018. Senast detta hände var 1986. I en lägenhet har en mindre ägarförändring noterats .

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

## Styrelse och övriga förtroendevalda

Vid ordinarie Föreningsstämma 2018-04-17 valdes Styrelse, Revisorer och Valberedning, se nedan. Vid senare styrelsemöten bemannades övriga förtroendeposter; Festkommitté, Gröna & Vita Gruppen, Vårdar samt Experter till Styrelsens förfogande.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

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

Styrelsen har en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Styrelsens säte är i Stockholm.

<b>Förtroendevalda 2018/2019</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Styrelse</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Festkommitté</b></li> </ul>
Cecilia Widebäck West, <i>ordförande (nyval)</i>	Sophia Saurén, Martina Törnvall,
Ann-Charlotte Kornblad, <i>sekreterare (nyval)</i>	Anders Berglund, Pär Elfström,
Harry Nilsson, <i>ordinarie ledamot (omval)</i>	Josefina Lundgren, Reza Nadafan,
Hans Hellner, <i>ordinarie ledamot (omval)</i>	Julia Williams
Veronica Sundqvist, <i>ordinarie ledamot (omval)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gröna Gruppen</b></li> </ul>
Evelina Berglund, <i>suppleant (omval)</i>	Ann-Charlotte Kornblad ( <i>sammankallande</i> )
Mats Ericsson, <i>suppleant (omval)</i>	Ing-Marie Elfström, Jacob Fellsman,
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Revisorer</b></li> </ul>	Birgitta Sunnermalm,
Cecilia Carlsson, <i>auktoriserad revisor (omval)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vita Gruppen</b></li> </ul>
Bengt Lagerman, <i>intern revisor (omval)</i>	Ulf Mellström/A-C Evaldsson ( <i>sammankallande</i> )
Pauline Klasson, <i>intern revisor, suppleant (omval)</i>	Fredrik Adolfsson, Bengt Carlsson,
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Valberedning</b></li> </ul>	Per Isaksson, Carl Nilsson, Jan Starrsjö
Kristina Svahn Starrsjö, <i>sammankallande (omval)</i>	
Ann-Carita Evaldsson ( <i>omval</i> )	
Pablo Valiente ( <i>nyval</i> )	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Experter till styrelsens förfogande</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vårdar</b></li> </ul>
Stefan Jidling ( <i>brandsäkerhet</i> ),	Hans Hellner ( <i>soprum/nyckeladministration</i> )
Per Isaksson ( <i>IT/hemsida</i> )	Monica Thulin ( <i>bibliotek</i> )

## Förvaltning

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

Larsson och Dolk arvoderas enligt avtal. Mindre ersättningar har även utbetalats till Hellner och Isaksson. Arvodena uppgick totalt till 134.400 kr ( f å 139.500 kr), vartill kommer arbetsgivaravgifter med 22.709 kr ( f å 22.821 kr).

## Resultat

Årets resultat enligt resultaträkningen (se sidan 11) uppgår till 292.575 kr ( f å - 147.710 kr). Efter avsättning till, respektive ianspråktagande av, Fond för yttre underhåll uppgår resultatet till - 157.511 kr ( f å - 144.615 kr).

De negativa resultat som Hyveln bokföringsmässigt redovisat under senare år, och som är en följd av de stora investeringar som gjorts i fastigheten, har haft en långsiktigt negativ effekt på det egna kapitalet i Föreningen.

Årets positiva resultat, före bokslutsdispositioner, bidrar till att marginellt förbättra det egna kapitalet, som framgår av sammanställningen nedan.

						<u>Eget kapital 2017-12-31: 5.516.179</u>
<b>Eget kapital 2018</b>	<i>Insats</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balkongfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	4.184.313	1.538.760	23.236	- 82.420	- 147.710	
Behandling av 2017 års resultat***				- 147.710	147.710	
Avsättning Fond för yttre underhåll***		700.000		- 700.000		
Uttag Fond för yttre underhåll***		- 703.095		703.095		
Balkongavgifter			27.692			
Årets resultat					292.575	
Belopp vid årets utgång	<b>4.184.313</b>	<b>1.535.665</b>	<b>50.928</b>	<b>- 227.035</b>	<b>292.575</b>	
						<u>Eget kapital 2018-12-31: 5.836.446</u>

\*\*\* enligt stämmobeslut 2018-04-17

## Avskrivningar

Årets resultat belastas av *linjära* avskrivningar på anläggningstillgångar om totalt 240.484 kr ( f å 243.870 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);
- Vattenbehandlingssystem 16.951 kr (investeringen är nu helt avskriven);
- Fastighetsnät 20.152 kr (8 år/2019) samt
- Ventilationssystem 140.118 kr (33 år/2049).

Se not 5 för detaljerad information.

## **Avsättningar**

*Avsättning till* Fond för yttre underhåll föreslås ske med 800.000 kr (f å 700.000 kr), varav 315.000 kr utgör stadgeenlig avsättning (*minst* 0,3% av taxeringsvärdet) och 485.000 kr extra avsättning. Det är Styrelsens bedömning att avsättningsnivån till Underhållsfonden nu börjar närma sig den nivå som krävs för att motsvara ett långsiktigt hållbart perspektiv.

Styrelsens mål är att avsättningen ska uppgå till cirka 10% av det bedömda underhålls- och investeringsbehovet i fastigheten under en rullande 10-årsperiod. Detta behov dokumenteras i en övergripande *Underhållsplan*. Enligt en tidigare extern bedömning är denna nivå grovt skattad av anlitate konsulter till cirka 10 Mkr. Den årliga avsättningen till Underhållsfonden bör således uppgå till cirka 1.000.000 kr.

Styrelsen arbetar med att fortlöpande uppdatera den långsiktiga Underhållsplanen och det är möjligt att nivån kan komma att revideras något (se sammanställning på sidan 8).

*Uttag ur* Fond för yttre underhåll föreslås ske med totalt 349.914 kr (f å 703.095 kr) och avser helt reparationsarbetet av vattenskadad fasaden högt upp i B-huset.

Underhållsfonden uppgick vid årets slut till 1.535.665 kr (f å 1.538.760 kr), som framgår av tabellen "Eget kapital 2018" på föregående sida. Observera att detta endast är *bokföringsmässiga* belopp och att fonden ej motsvaras av några "öronmärkta" likvida medel som flyttas runt mellan olika konton!

## **Finansiell ställning & Likviditet**

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

Efter det att Ventilationsprojektet avslutats har Föreningen haft en viss överlikviditet. Denna likviditet, som i huvudsak varit placerad på ett räntebärande konto, har bl a använts för att helt avveckla ett av Föreningens lån. 2018-02-02 avslutades lånet ("Lån 1") med en extra och frivillig amortering om 725.000 kr.

Den totala lånestocken uppgår därefter och på balansdagen till totalt 8.000.000 kr (f å 8.725.000 kr). Detta motsvarar en belåningsgrad om 7,6% (fastighetslån/taxeringsvärde). Föreningens lånestruktur redovisas i detalj i not 9.

De nuvarande lånen ("Lån 2" och "Lån 3") har varit amorteringsfria. Våren 2019 ska dessa omsättas i ett eller flera nya lån. Det är Styrelsens uppfattning att den framtida amorteringstakten för de nya lånen bör ligga på en nivå som motsvarar gjorda avskrivningar. Detta innebär att de årliga amorteringarna kommer att öka till cirka 240-250.000 kr. Med denna takt skulle Föreningens nuvarande fastighetslån vara betalda efter cirka 33 år, vilket Styrelsen anser vara rimligt även ur ett generationsperspektiv.

Föreningens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 3.439.591 kr (f å 4.087.780 kr).

Leverantörsskulden uppgick till 174.131 kr (f å 668.092 kr). Nettot per balansdagen var således 3.265.460 kr (f å 3.419.688 kr).

Föreningen har inget innehav av aktier eller andra värdepapper.

Föreningens goda likviditet skapar förutsättningar för en fortsatt hög ambitionsnivå vad gäller arbetet att planera för det fortsatta underhållet samt att implementera en fortsatt uppgradering av vår fastighet.

## Årsavgift

Årsavgiften har 2018 uppgått till 2.600.000 kr (f å 2.400.000 kr), eller genomsnittligt 605 kr per kvadratmeter bostadsyta (f å 559 kr). Årsavgiften utgår oförändrad med 2.600.000 kr under 2019 eftersom denna förväntas täcka in förväntade utgifter och kostnadsökningar. Det bör dock alltid finnas en beredskap för att måttliga höjningar av årsavgiften kan komma att aktualiseras kommande år.

## Budget och driftkostnader

Hyvelns löpande driftkostnader kontrolleras noga och vi eftersträvar fortlöpande en bra balans mellan kostnader och intäkter. *Budgeten* är ett av Styrelsens viktigaste arbetsredskap och den budget som fastställts för 2019 omsluter cirka 2.680.000 kr, exklusive större projekt. I not 2 specificeras de viktigaste driftkostnaderna.

Fjärrvärme är den enskilt största kostnadsposten och där har såväl prisbild som energiförbrukning ökat de senaste åren. Den högre förbrukningen beror bl a på att vi nu har en betydligt större luftväxling i lägenheterna med det nya ventilationssystemet. Vi har en god ventilation i fastigheten, men mer kall luft kommer in och måste värmas upp. Dessutom tvingades vi höja effekten i radiatorerna för att komma till rätta med värmeproblem i vissa lägenheter, se mer nedan.

Även elförbrukningen har ökat från föregående år, främst beroende på drift av de på taket installerade avisningskablarna under vintermånaderna 2018. Elpriset har stigit kraftigt under året till följd av den torra sommaren.

Vattenkonsumtionen ligger på en kontrollerad och låg nivå. Vatten är fortfarande relativt billigt i Stockholm, men kostnaden förväntas stiga på längre sikt.

I tabellen nedan redovisas resursförbrukningen i vår fastighet. Statistiken utgör ett bra

<b>Resursförbrukning</b>	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>• Fjärrvärme</b>							
Energiförbrukning (MWh)	716	660	598	586	632	679	<b>750</b>
Total kostnad (kkr)	650	638	576	564	606	634	<b>696</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr)	151	149	134	131	141	147	<b>162</b>
<b>• Elektricitet</b>							
Elförbrukning (kWh)	68.280	66.378	62.402	61.274	56.784	59.873	<b>66.769</b>
Total kostnad (kkr)	107	99	85	86	84	85	<b>112</b>
Kostnad/kWh, snitt (kr)	1,57	1,49	1,37	1,40	1,47	1,42	<b>1,67</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr)	25	23	20	20	19	20	<b>26</b>
<b>• Vatten &amp; avlopp</b>							
Vattenförbrukning (m <sup>3</sup> )	4.290	4.305	3.710	3.860	3.880	3.965	<b>3.865</b>
Total kostnad (kkr)	49	50	49	45	55	57	<b>60</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr)	11	12	11	11	13	13	<b>14</b>

underlag för det fortsatta arbetet att identifiera lämpliga åtgärder för att minska vår energiförbrukning och samtidigt se till att vi har bra komfort i alla lägenheter.

De sammanlagda kostnaderna för värme, el och vatten uppgick 2018 till 867.000 kr (f å 777.000 kr), eller cirka 45% av de totala driftkostnaderna.

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

2018 har medvetet varit lite av ett mellanår eftersom de senaste åren karaktäriserats av stora projekt i huset. Arbetet med att finjustera ventilationssystemet har fortsatt liksom arbetet att hitta rätt balans i värmesystemet så att värmen fördelas rätt över alla lägenheter i huset.

Med förbättrad ventilation i huset har det blivit tydligt att vi har värmeproblem i vissa lägenheter, främst i de övre våningsplanen. Det har varit svårt att hålla tillräcklig värme, särskilt vid låga utomhustemperaturer. Mycket tid och kraft har lagts ned på detta problem. Vi har kommit en bit på väg men det krävs sannolikt fortsatt stora insatser för att få till stånd en optimal lösning.

Arbetet med att förbättra brandsäkerheten har fortsatt och vi har nu nya brandsäkra dörrar på plats vid elcentralen i källaren samt vid förbindelsegången på plan 6 i A-huset. Nya brandsläckare är installerade liksom tydligare skyltar för utrymning, förbättrad utrymningsväg vid Riddarfjärdsterrassen med mera. Ytterligare åtgärder planeras innevarande år.

Föreningens skyddsrum har inspekterats av MSB (Myndigheten för skydd och beredskap). De anmärkningar som gjordes har åtgärdats.

Samtliga avloppsstammar har spolats under hösten, en viktig underhållsåtgärd för att

<b>Underhållsplan 2019</b>	<i>Utfall 2018</i>	<i>Budget 2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022 &lt;</i>
Löpande underhåll	106.905	100.000	100.000	100.000	100.000
Oförutsedda händelser	314.288	100.000	100.000	100.000	100.000
UH 2: Fasad	—	—	—	—	xxx
UH 3: Fönster	—	200.000	400.000	—	—
UH 4: Portar/dörrar	—	(2.000.000)	—	—	—
UH 5: Trapphus	18.300	—	120.000	—	—
UH 7: Tvättstuga	—	85.000	—	xxx	—
UH 8: Ventilationssystem	—	220.000	—	—	—
UH 9: Värme/varmvatten	69.304	600.000	—	—	—
UH 10: Vatten och avlopp	61.625	425.000	—	—	xxx
UH 12: Hissar	25.157	50.000	—	—	—
UH 16: Gård (smide,staket m m)	—	400.000	—	—	—
Övrigt: Brandsäkerhet	48.366	25.000	—	—	—
<b>Summa</b>	<b>643.945</b>				

Utdrag ur Föreningens Underhållsplan samt nedlagda kostnader i fastigheten 2018.

I UH-planen ingår även följande rubriker: 1) Yttertak; 6) Källare; 11) Elanläggning; 13) Soprum; 14) Friggebod och 15) Skyddsrum. xxx = risk för betydande belopp, (inom parentes) = beslut av Föreningsstämma



hålla ett framtida "stambyte" på avstånd! Ett större projekt genomförs våren 2019 i källaren, där utgående avloppsledningarna måste renoveras.

Trapphusen har setts över och mindre skador har åtgärdats. De skador som kunde hänföras till balkongprojektet har betalats av balkongentreprenören.

Förutom planerade åtgärder och underhåll har Styrelsen tvingats lägga en hel del tid och pengar på *oförutsedda händelser*. Detta är naturligtvis något man får räkna med i en gammal fastighet som vår. Allt låter sig inte planeras och budgeteras i förväg! Under våren upptäcktes en vattenskada högst upp i B-huset. Skadan visade sig vara mer omfattande än vi först trodde och krävde ställningsbygge. Arbetet påverkade tyvärr flera lägenheter med olägenheter för de boende. Precis det som vi hade planerat inte skulle ske 2018! Vi kan bara beklaga det hela.

Problemet är nu löst till en total kostnad på 314.000 kr. Kostnaden har i bokföringen balanserats mot Underhållsfonden.

### **Utsikter för 2019**

Då vår fina fastighet är till åren kommen (snart 100 år!) finns det naturligtvis ett kontinuerligt behov av underhåll och renoveringar/investeringar. Vi strävar efter att hantera dessa med god framförhållning och vill gärna sprida ut insatserna över åren. För innevarande år kommer Styrelsen dock ha "fullt upp" med såväl redan påbörjade som planerade projekt:

Fokus kommer fortsatt att ligga på värmeproblematiken intill dess att vi försäkrat oss om att alla lägenheter har komfortabel temperatur. Samtidigt som vi måste se hur vi kan minska den totala energiförbrukningen på sikt.

I början av året förbättrar vi ventilationen även i vindsvåningarna, där de gamla aggregaten ej gått att reparera. Med nya FTX-aggregat på plats borde boendekomforten förbättras väsentligt.

Det tidigare omnämnda projektet i källaren kommer att ställa till en del olägenheter för oss boende. Men åtgärderna är nödvändiga att vidta för att minska risken för framtida problem i fastighetens infrastruktur.

Under våren planerar vi även att fräscha upp staket, stålräcken, andra plåt- och smidesdetaljer samt plåtdörrar med rostborttagning och ny färg.

Vi planerar också att göra en samlad översyn av fönstren i fastigheten inför ett framtida eventuellt projekt.

I tvättstugan kommer en av maskinerna att bytas ut, efter ett motorhaveri. Liksom en tryckstegringspump för tappvattnet i fjärrvärmecentralen.

Dessutom har styrelsen upphandlat ett nytt avtal för internet- och bredbandstjänster vilket kommer att resultera i lägre kostnader samt större kapacitet. Detta implementeras under våren.

Arbetet med att förbättra brandsäkerheten fortsätter, som vi tidigare nämnt. Ett led i detta arbete avser lägenhetsdörrarna, som inte motsvarar de krav som ställs idag. Styrelsen har — på uppdrag av Föreningens årsstämma 2018 — gjort en utredning kring en eventuell installation av sk säkerhetsdörrar. Detta förslag kommer att behandlas på årsstämman 2019.

Som framgått ovan är Styrelsens agenda för 2019 ganska så omfattande. Helt bortsett från *oförutsedda händelser*.

Styrelsens övergripande mål är att göra vår fina fastighet ännu bättre och säkerställa

ett långsiktigt, hållbart, komfortabelt och tryggt boende och ägande för Föreningens alla medlemmar. Arbetet att förbättra Hyveln fortsätter!

<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	- 227.035
Årets resultat	292.575
<b>Totalt</b>	<b>65.540</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Avsättning till Fond för yttre underhåll	800.000
Anspråktagande av Fond för yttre underhåll	- 349.914
Balanseras i ny räkning	- 384.546
<b>Totalt</b>	<b>65.540</b>

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

Stockholm 2019-03-18

Cecilia Widebäck West, *ordförande*

Ann-Charlotte Kornblad, *sekreterare*

Hans Hellner

Harry Nilsson

Veronica Sundqvist

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2019-03-20.

Cecilia Carlsson, *auktoriserad revisor*  
Convensia Revision

Bengt Lagerman, *intern revisor*

# Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2018	2017
<i>Nettoomsättning</i>			
Årsavgifter m m	(Not 1)	2.679.157	2.478.820
<b>Summa intäkter</b>		<b>2.679.157</b>	<b>2.478.820</b>
<i>Kostnader för fastighetsförvaltning</i>			
Driftskostnader	(Not 2)	- 1.899.392	- 2.134.858
Administrationskostnader	(Not 3)	- 193.873	- 199.085
<b>Summa kostnader</b>		<b>- 2.093.265</b>	<b>- 2.333.943</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	(Not 4)	- 240.484	- 243.870
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>345.408</b>	<b>- 98.993</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter		10.234	10.950
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		- 63.067	- 59.667
<b>Årets resultat</b>		<b>292.575</b>	<b>- 147.710</b>

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

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)	292.575	- 147.710
Uttag ur Fond för yttre underhåll	349.914	703.095
Stadgeenlig avsättning till Fond för yttre underhåll	- 315.000	- 315.000
Ytterligare avsättning till Fond för yttre underhåll	- 485.000	- 385.000
<b>Årets resultat efter förändring av Fond för yttre underhåll</b>	<b>- 157.511</b>	<b>- 144.615</b>

\* Beslutas av Föreningsstämman våren 2019

# Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<i>Tillgångar</i>			
Byggnader & mark	<i>(Not 5)</i>	11.194.951	11.435.435
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11.194.951</b>	<b>11.435.435</b>
Avgifts- & hyresfordringar	<i>(Not 6)</i>	37.337	44.167
Övriga kortfristiga fordringar		—	4.217
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	<i>(Not 7)</i>	58.673	58.282
Kassa & bank	<i>(Not 8)</i>	3.439.591	4.087.780
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3.535.601</b>	<b>4.194.446</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14.730.552</b>	<b>15.629.881</b>
<i>Eget kapital &amp; skulder</i>			
Insatskapital		4.184.313	4.184.313
Fond för yttre underhåll		1.535.665	1.538.760
Fond för underhåll av nya balkonger		50.928	23.236
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5.770.906</b>	<b>5.746.309</b>
Balanserat resultat		- 227.035	- 82.420
Årets resultat		292.575	- 147.710
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>65.540</b>	<b>- 230.130</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5.836.446</b>	<b>5.516.179</b>
Skulder till kreditinstitut	<i>(Not 9, 10)</i>	8.000.000	8.000.000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8.000.000</b>	<b>8.000.000</b>
Skulder till kreditinstitut	<i>(Not 9, 10)</i>	—	725.000
Leverantörsskulder		174.131	668.092
Skatteskulder		3.824	2.724
Övriga kortfristiga skulder		27.318	28.750
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	<i>(Not 11)</i>	688.833	689.136
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>894.106</b>	<b>2.113.702</b>
<b>Summa eget kapital &amp; skulder</b>		<b>14.730.552</b>	<b>15.629.881</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	Not	2018	2017
• <i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		345.408	- 98.993
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		240.484	243.870
Erhållen ränta m m		10.234	10.950
Erlagd ränta		- 63.067	- 59.667
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>533.059</b>	<b>96.160</b>
• <i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Minskning (+) / ökning (-) av kundfordringar		6.830	3.047
Minskning (+) / ökning (-) av fordringar		3.826	- 1.246
Minskning (-) / ökning (+) av leverantörsskulder		- 493.961	489.171
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder		27.057	- 3.152.300
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>- 456.248</b>	<b>- 2.565.168</b>
• <i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av byggnader och mark	(Not 5)	—	- 4.773.337
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>—</b>	<b>- 4.773.337</b>
• <i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna långfristiga lån		—	6.000.000
Amortering långfristiga lån		- 725.000	- 50.000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>- 725.000</b>	<b>5.950.000</b>
Förändring av likvida medel		- 648.189	- 1.388.505
Likvida medel vid årets början		4.087.780	5.476.285
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3.439.591</b>	<b>4.087.780</b>

# Noter och kommentarer till bokslutet

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

<b>Not 1. Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	2.600.000	2.400.000
Övriga avgifter	79.157	78.820
	<b>2.679.157</b>	<b>2.478.820</b>

<b>Not 2. Driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
El	111.625	85.171
Fjärrvärme	695.721	634.241
Vatten & avlopp	60.054	57.525
Renhållning	73.844	76.133
Städning	60.075	71.478
Hissar	25.157	19.430
Reparation & underhåll	618.788	899.607
Kommunal fastighetsavgift	66.850	65.750
Försäkring	45.715	44.569
Kabel-TV	31.111	30.622
Möteskostnad/uppvakning	24.171	25.675
Revisionsarvode	18.875	19.438
Konsulttjänster	35.626	—
Bankkostnader (pantbrev)	1.528	72.439
Övriga kostnader	30.252	32.780
	<b>1.899.392</b>	<b>2.134.858</b>

<b>Not 3. Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Löner/förvaltare	134.400	139.500
Styrelsearvoden	28.800	28.800
Arbetsgivaravgifter	30.673	30.785
	<b>193.873</b>	<b>199.085</b>

## **Not 4. Avskrivningar**

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar har skett med följande procentsatser: Byggnad 1%; Balkong 5%; Fjärrvärmecentral 5%; Vattenbehandlingssystem 10%; Fastighetsnät 12,5% och Ventilationssystem 3%.

<b>Not 5. Anläggningstillgångar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Byggnad</b>		
Anskaffningsvärde	4.237.504	4.237.504
Ingående avskrivningar	- 1.467.002	- 1.424.627
Årets avskrivning enligt plan	- 42.375	- 42.375
Akkumulerade avskrivningar	- 1.509.377	- 1.467.002
Bokfört värde	<b>2.728.127</b>	<b>2.770.502</b>
<b>Balkong (lgh B 1402)</b>		
Anskaffningsvärde	102.750	102.750
Ingående avskrivningar	- 5.138	—
Årets avskrivning enligt plan	- 5.138	- 5.138
Akkumulerade avskrivningar	- 10.276	- 5.138
Bokfört värde	<b>92.474</b>	<b>97.612</b>
<b>Mark</b>		
Anskaffningsvärde	3.897.696	3.897.696
Bokfört värde	<b>3.897.696</b>	<b>3.897.696</b>
<b>Fjärrvärmecentral</b>		
Anskaffningsvärde	314.985	314.985
Ingående avskrivningar	- 223.005	- 207.255
Årets avskrivning enligt plan	- 15.750	- 15.750
Akkumulerade avskrivningar	- 238.755	- 223.005
Bokfört värde	<b>76.230</b>	<b>91.980</b>
<b>Vattenbehandlingssystem</b>		
Anskaffningsvärde	203.374	203.374
Ingående avskrivningar	- 186.423	- 166.086
Årets avskrivning enligt plan	- 16.951	- 20.337
Akkumulerade avskrivningar	- 203.374	- 186.423
Bokfört värde	<b>0</b>	<b>16.951</b>
<b>Fastighetsnät</b>		
Anskaffningsvärde	161.213	161.213
Ingående avskrivningar	- 130.988	- 110.836
Årets avskrivning enligt plan	- 20.152	- 20.152
Akkumulerade avskrivningar	- 151.140	- 130.988
Bokfört värde	<b>10.073</b>	<b>30.225</b>

Forts

<b>Not 5. Forts...</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ventilationssystem</b>		
Anskaffningsvärde	4.670.587	4.670.587
Ingående avskrivningar	- 140.118	—
Årets avskrivning enligt plan	- 140.118	- 140.118
Akkumulerade avskrivningar	- 280.236	- 140.118
Bokfört värde	<b>4.390.351</b>	<b>4.530.469</b>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>11.194.951</b>	<b>11.435.435</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnad	35.000.000	35.000.000
Mark	70.000.000	70.000.000
	<b>105.000.000</b>	<b>105.000.000</b>
<b>Not 6. Fordringar</b>		
Årsavgifter	33.806	39.865
Övriga fordringar	3.531	4.302
	<b>37.337</b>	<b>44.167</b>
<b>Not 7. Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förutbetalda försäkringar	41.905	41.905
Övriga förutbetalda kostnader	16.768	16.377
	<b>58.673</b>	<b>58.282</b>
<b>Not 8. Kassa och bank</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kassa	2.237	3.869
Bank (Nordea, SBAB)	3.437.354	4.083.911
	<b>3.439.591</b>	<b>4.087.780</b>
<b>Not 9. Fastighetslån</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Hypotekslån i Nordea Hypotek AB		
— lån 1	—	725.000
— lån 2	2.000.000	2.000.000
— lån 3	6.000.000	6.000.000
	<b>8.000.000</b>	<b>8.725.000</b>

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

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



**Not 9. Forts...**

---

**Lån 3** är amorteringsfritt och löper med rörlig ränta (Stibor 3 mån + 1,10) fram till 2019-05-13. Räntan har under året varierat mellan 0,51 - 0,68 procent. Den framtida amorteringstakten för lån 2 och 3 är ännu inte fastställd. Det är Styrelsens uppfattning att denna bör ligga på en nivå som ungefär motsvarar Föreningens avskrivningar, vilket skulle innebära en amorteringstid om cirka 33 år för nuvarande lån.

<b>Not 10. Ställda säkerheter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsinteckningar	9.366.000	9.366.000
	<b>9.366.000</b>	<b>9.366.000</b>

<b>Not 11. Balkongbyggare</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingående kontosaldo		<b>3.235.738</b>
Bokförda byggkostnader		<b>- 3.321.851</b>
Bokförda OH-kostnader		<b>- 13.988</b>
Föreningens förvärv (B 1402)		<b>102.750</b>
Balkongavgifter		<b>20.587</b>
Överföring till Balkongfond		<b>- 23.236</b>
		<b>0</b>

**Not 12. Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revisionsarvode	15.000	15.000
Räntor	8.233	8.536
Upplupna kostnader	210	—
Förutbetalda årsavgifter	650.000	650.000
Förutbetalda övriga avgifter	15.600	15.600
	<b>688.833</b>	<b>689.136</b>

# 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 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en

väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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. Risken 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 revisionsssed 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 20 mars 2019

Cecilia Carlsson  
Auktoriserad revisor

Bengt Lagerman  
Intern revisor

**Postadress**

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

**E-post**

info@hyveln129.se

**Hemsida**

<http://brfhyveln129.bostadsratterna.se>

**Kontakt**

*Administrativ/kameral förvaltning:*

Peter Dolk  
peter.dolk@sicklastrand.se  
Telefon 070-783 75 07

*Teknisk förvaltning:*

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