

# Årsredovisning 2021

för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129

(716417-8399)



**Innehåll:**

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

<b>Nyckeltal, 31/12</b>	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>• Omsättning &amp; resultat</b>							
Nettoomsättning (kkr)	2.362	2.369	2.479	2.679	2.708	2.735	<b>2.732</b>
Resultat efter finansnetto (kkr)	- 282	- 583	- 148	293	- 531	203	<b>304</b>
Eget kapital (kkr)	6.224	5.641	5.516	5.836	5.334	5.566	<b>5.899</b>
<b>• Årsavgift</b>							
Årsavgift (kkr)	2.300	2.300	2.400	2.600	2.600	2.600	<b>2.600</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr)	535	535	559	605	605	605	<b>605</b>
<b>• Fastighetslån</b>							
Hypotekslån, totalt (kkr)	825	2.775	8.725	8.000	7.880	7.640	<b>5.640</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr)	192	646	2.031	1.863	1.835	1.779	<b>1.313</b>
Amortering (kkr)	50	50	50	725	120	240	<b>2.000</b>
Belåningsgrad (%) *	0,9	2,6	8,3	7,6	5,4	5,3	<b>3,9</b>
<b>• Likviditet</b>							
Kassa och bank (kkr)	1.054	2.240	4.088	3.440	3.522	3.309	<b>1.963</b>
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr)	245	521	951	801	820	770	<b>457</b>
Leverantörsskulder (kkr)	488	179	668	174	739	299	<b>382</b>
<b>• Övrigt</b>							
Taxeringsvärde (Mkr)	92	105	105	105	145	145	<b>145</b>
— varav Byggnad (Mkr)	38	35	35	35	42	42	<b>42</b>
Avsättning till UH-fond (kkr)	550	600	700	800	900	1.000	<b>1.000</b>
lansspråktagen UH-fond (kkr)	452	885	703	350	1.004	501	<b>330</b>
Fond för yttre underhåll (kkr)	1.726	1.824	1.539	1.536	1.986	1.882	<b>2.381</b>
Avskrivningar (kkr)	99	99	244	240	213	203	<b>203</b>
* fastighetslån/taxeringsvärde							

# Årsredovisning 2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 (org.nr 716417-8399)  
får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021,  
Föreningens 39:e verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Förening & Fastighet

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

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

Föreningen äger fastigheten Hyveln 29 på Södermalm i Stockholm med gatuadress Heleneborgsgatan 10. Tomtarean uppgår till 1.464 m<sup>2</sup>. Den är bebyggd med ett flerfamiljshus med två trappuppgångar, A och B, med åtta (inkl källare) resp sju våningsplan. Till huset hör två terrasser — en mot Riddarfjärden/Stadshuset och en mot Heleneborgsgatan — samt en mindre uteplats mot Pålsundsparken. Till fastigheten hör också ett skyddsrum, som byggdes 1989 i anslutning till att tre nya lägenheter inreddes på vinden. Skyddsrummet, med plats för 180 personer, används för närvarande som förråd och cykelgarage.

Fastigheten har totalt 50 lägenheter. Sedan 2003 är samtliga upplåtna med bostadsrätt och klassificerade enligt nedan. Den totala bostadsytan är 4.295 m<sup>2</sup>. Därtill kommer gemensamma ytor för entréhall, trapphus, förråd, tvättstuga, cykel- och soprum.

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

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. Föreningen är medlem i service- och intresseorganisationen Bostadsrätterna. Energideklaration är registrerad 2019 hos Boverket.

Radonkontroll gjordes 2014 med godkänt resultat. Intyg om godkänd OVK (*Obligatorisk VentilationsKontroll*) erhöles i december 2017.

Fastighetens taxeringsvärde uppgick vid årets slut till 145 Mkr (föregående år 145 Mkr), varav markvärde 103 Mkr (f å 103 Mkr).

Antalet medlemmar var vid årets slut 76 st (f å 77 st).

## Medlemsförändringar 2021

- **B 1201** Martina Törnvall har överlätit sin lägenhet till **Rasmus Dahlberg**.

## Medlemmar & lägenheter

En lägenhetsöverlåtelse genomfördes under 2021. Köpeskillingen vid denna överlåtelse uppgick till 113.074 kr/m<sup>2</sup> (f å 111.648 kr/m<sup>2</sup>), räknat på den lägenhetsarea som Föreningen tillämpar.

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

## Styrelse och övriga förtroendevalda

Vid ordinarie Föreningsstämma 2021-05-27 valdes Styrelse, Revisorer och Valberedning (se *tabell nedan*). Vid senare styrelsemöten bemannades övriga förtroendeposter; Festkommitté, Gröna & Vita Gruppen, Experter till Styrelsens förfogande samt Vårdar.

<b>Förtroendevalda 2021/2022</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>
Jan Starrsjö, <i>ordförande (nyval)</i>	Sophia Saurén ( <i>sammankallande</i> )
Bengt Carlsson, <i>sekreterare (omval)</i>	Kristina Svahn Starrsjö, Marie Pehrson
Hans Hellner, <i>ordinarie ledamot (omval)</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Gröna Gruppen</b></li></ul>
Peter Johansson, <i>ordinarie ledamot (omval)</i>	Ann-Charlotte Kornblad ( <i>sammankallande</i> )
Ann-Charlotte Kornblad, <i>ordinarie ledamot (omval)</i>	Jacob Fellsman, Nanna Göransson, Chary Westberg
Per Isaksson, <i>suppleant (omval)</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Vita Gruppen</b></li></ul>
Cecilia Widebäck West, <i>suppleant (omval*)</i>	Carl Nilsson ( <i>sammankallande</i> )
Martin Schmidt, <i>suppleant (omval)</i>	Per Isaksson, Erik Nilsson, Petter Nordqvist,
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Revisorer</b></li></ul>	Monica Thulin
Cecilia Carlsson, <i>auktoriserad revisor (omval)</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Experter till Styrelsens förfogande</b></li></ul>
Bengt Lagerman, <i>intern revisor (omval)</i>	Stefan Jidling ( <i>brandsäkerhet</i> ), Per Isaksson ( <i>IT</i> ),
Pauline Klasson, <i>intern revisor, suppleant (omval)</i>	Karla Werner ( <i>byggnadsvård</i> )
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Valberedning</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Vårdar</b></li></ul>
Pablo Valiente, <i>sammankallande (omval)</i>	Hans Hellner ( <i>nyckeladm</i> ), Monica Thulin ( <i>bibliotek</i> )
Per Hedbrant ( <i>nyval</i> )	Ester Regadera, Cecilia Widebäck West ( <i>matavfall</i> )
* Nyval som suppleant, omval i Styrelse	

Pandemin har präglat styrelsearbetet även under 2021. Samtliga styrelsemöten, totalt 16 st protokollförda möten, har varit digitala, det vill säga skett "på distans". Även årets Föreningsstämma kunde liksom 2020 genomföras med ett poströstningsförfarande och ett litet antal medlemmar fysiskt närvarande i entréhallen på Heleneborg.

Styrelsen har i den övergripande arbetsplaneringen varit tvungen att ta fortsatt hänsyn till rådande restriktioner vilket till viss del inneburit att en del projekt kommit att försenas och/eller flyttas framåt i tiden.

Föreningsstämman har fastställt en arvodesram om totalt 40.000 kr (f å 40.000 kr) för Styrelsen, varav 32.400 kr (f å 30.600 kr) utnyttjats under året. Därtill kommer sociala avgifter med 8.652 kr (f å 8.087 kr). Extern revisor har ersatts enligt räkning. Övriga förtroendevalda har ej arvoderats.

I försäkringen hos Brandkontoret ingår en s k styrelseansvarsförsäkring.

## Förvaltning

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

Larsson och Dolk arvoderas enligt avtal. Mindre arvoden har även utbetalats till Hellner och Isaksson. Förvaltningsarvodena uppgick totalt till 145.200 kr (f å 139.240 kr), vartill kommer arbetsgivaravgifter med 15.835 kr (f å 15.227 kr).

Från 2022-01-01 hanteras den tekniska förvaltningen och den löpande fastighetskötseln av en ny entreprenör, Delagott Förvaltning.

## Resultat

Årets resultat före bokslutsdispositioner är positivt och uppgår till 304.454 kr (f å 202.709 kr) enligt resultaträkningen (se *sidan 11*). Efter avsättning till Fond för yttre underhåll med totalt 1.000.000 kr (f å 1.000.000 kr), respektive ianspråktagande av Fond för yttre underhåll med 329.594 kr (f å 500.616 kr), uppgår resultatet till - 365.952 kr (f å - 296.675 kr).

I årets resultat ingår en *förlikningsersättning* om 200.000 kr. Detta blev förhandlingsresultatet av den reklamation som Styrelsen i januari 2020 riktade mot HWQ Relining AB i likvidation. Efter omkostnader för juridiskt ombud med 80.783 kr uppgår den ekonomiska

<i>Eget kapital 2020-12-31:</i> <b>5.565.784</b>					
<b><i>Eget kapital 2021</i></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	1.881.651	108.205	- 811.094	202.709
Behandling av 2020 års resultat***				202.709	- 202.709
Avsättning Fond för yttre underhåll***		1.000.000		- 1.000.000	
Uttag Fond för yttre underhåll***		- 500.616		500.616	
Balkongavgifter			29.189		
Årets resultat					304.454
Belopp vid årets utgång	<b>4.184.313</b>	<b>2.381.035</b>	<b>137.394</b>	<b>- 1.107.769</b>	<b>304.454</b>
*** enligt stämmobeslut 2021-05-27			<i>Eget kapital 2021-12-31:</i>		<b>5.899.427</b>

kompensationen netto för det misslyckade projektet således till 119.217 kr.

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

### **Avskrivningar**

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

- Byggnad 42.375 kr (avskrivningstid 100 år, t o m 2082);
- Balkong 5.138 kr (20 år/2036);
- Fjärrvärmecentral 15.750 kr (20 år/2023), samt
- Ventilationssystem 140.118 kr (33 år/2049).

Se även not 4 och 5.

### **Avsättningar**

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

Det långsiktiga målet, en miljon kronor per år i avsättning till Underhållsfonden, uppnåddes redan föregående år. Det är Styrelsens bedömning att den årliga avsättningen till Underhållsfonden nu ligger på den nivå som krävs för att motsvara ett långsiktigt hållbart perspektiv. Denna nivå vidimeras också av den nya *Underhållsplan* som Styrelsen erhållit från konsultföretaget Sustend AB. Den nya planen är betydligt mera överskådlig och lättarbetad än tidigare versioner. Den utgör ett viktigt arbetsverktyg för styrelsearbetet under kommande år. En förenklad version av Underhållsplanen redovisas i tabell på sid 9.

*Uttag ur* Fond för yttre underhåll föreslås ske med totalt 329.594 kr (f å 500.616 kr) och avser underhållsarbeten av takterrass och entréparti samt målnings- och renoveringsarbeten i källaren.

Underhållsfonden uppgick vid årets slut till 2.381.035 kr (f å 1.881.651 kr), som framgår av tabellen "*Eget kapital 2021*" på föregående sida. Efter det att Föreningsstämman godkänt den föreslagna resultatdispositionen för 2021 kommer fonden att öka till drygt 3.000.000 kr. Det är viktigt att förstå att detta endast är ett *bokföringsmässigt* belopp och att fonden i verkligheten ej motsvaras av "öronmärkt" likviditet som flyttas runt mellan olika konton!

### **Finansiell ställning & Likviditet**

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

Fastighetslånen uppgick per balansdagen till 5.640.000 kr (f å 7.640.000 kr) efter årets amorteringar om 240.000 kr (f å 240.000 kr) plus en extra amortering och slutbetalning av ett lån om 1.760.000 kr. Räntan på det kvarvarande lånet uppgår till 0,75% och är bunden till våren 2023 då omförhandling sker.

Det är Styrelsens uppfattning att amorteringstakten för de långfristiga fastighetslånen

bör ligga på en nivå som minst motsvarar de avskrivningar som görs i resultaträkningen av Föreningens anläggningstillgångar. Med denna takt skulle de nuvarande lånen vara betalda efter cirka 30 år, vilket får anses vara rimligt också ur ett allmänt generationsperspektiv.

När framtida projekt slutgiltigt identifierats, kostnadsberäknats, beslutats och budgeterats kan ny upplåning, även av ganska betydande belopp, komma att aktualiseras redan under innevarande år.

Belåningsgraden (fastighetslån/taxeringsvärde) uppgick till 3,9% (f å 5,3%). Hyveln har således ett betryggande låneutrymme. I budgeten för 2021 förutspådde vi fortsatt låga räntor, men denna prognos måste nu omvärderas. Enligt många bedömare är de låga räntornas tid förbi.

Föreningens likviditet uppgick vid årsskiftet till 1.963.455 kr (f å 3.308.911 kr) och har i huvudsak varit placerad på ett räntebärande konto (0,3%).

Leverantörsskulderna uppgick till 381.922 kr (f å 298.504 kr). Nettot per balansdagen var således 1.581.533 kr (f å 3.010.407 kr).

Föreningen har inget innehav av aktier eller andra värdepapper.

## **Årsavgift**

Årsavgiften har 2021 uppgått till 2.600.000 kr (f å 2.600.000 kr), eller genomsnittligt 605 kr per kvadratmeter bostadsyta (f å 605 kr). Avgiften har varit oförändrad sedan 2018.

Årsavgiften höjs 2022 till 2.900.000 kr. Den enskilde medlemmen bör emellertid ha beredskap för att avgiften kan komma att höjas ytterligare de närmaste åren till följd av stigande ränte- och energikostnader men också till följd av ökade avskrivningar när några av de planerade investeringarna i fastigheten implementerats.

Utöver den stadgeenliga årsavgiften debiterar Föreningen också en "balkongavgift". De som byggde nya balkonger 2016/17 bygger på så sätt upp en buffert för framtida underhåll av dessa. Denna fond uppgick per balansdagen till 137.394 kr (f å 108.205 kr). Därtill kommer individuella avgifter för internet, andrahandsupplåtelse, pantsättning samt extra förråd.

## **Budget och driftskostnader**

Hyvelns löpande driftskostnader kontrolleras noga och vi eftersträvar en rimlig balans mellan kostnader och intäkter. *Budgeten* är ett av Styrelsens viktigaste arbetsredskap och den budget som fastställts för 2022 omsluter cirka 3.000.000 kr, exklusive större projekt, och med ett mindre plusresultat före bokslutsdispositioner.

Vår resursförbrukning — fjärrvärme, el och vatten — är satt under extra bevakning då vi vill hushålla med dessa resurser utifrån ett långsiktigt kostnads- och hållbarhetsperspektiv. I tabellen på nästa sida redovisas resursförbrukningen i vår fastighet sett över tid.

Viktigast är utvecklingen vad gäller fjärrvärmen. Som framgår av tabellen fortsätter kostnadskurvan uppåt, dels till följd av ökad förbrukning, dels till följd av höjd taxa. Ser man till det s k *normalårskorrigerade* värdet har förbrukningen emellertid minskat något jämfört med 2019 och 2020.

Den stora negativa överraskningen gäller dock våra elkostnader med en chockartad prishöjning under december månad. Elkostnaden har ökat med 50% sedan föregående år!



<b>Resursförbrukning</b>	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>• Fjärrvärme</b>							
Energiförbrukning (MWh)	586/635*	632/624*	680/677*	750/741*	756/771*	678/775*	763/735*
Total kostnad (kkr)	564	606	634	696	731	702	767
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr)	131	141	147	162	170	163	179
<b>• Elektricitet</b>							
Elförbrukning (kWh)	61.274	56.784	59.873	66.769	62.848	61.629	66.813
Total kostnad (kkr)	86	84	85	112	102	90	138
Kostnad/kWh, snitt (kr)	1,40	1,47	1,42	1,67	1,62	1,46	2,06
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr)	20	19	20	26	24	21	32
<b>• Vatten &amp; avlopp</b>							
Vattenförbrukning (m <sup>3</sup> )	3.860	3.880	3.965	3.865	3.920	3.851	3.685
Total kostnad (kkr)	45	55	57	60	61	64	67
Per m <sup>2</sup> lgh-yta, snitt (kr)	11	13	13	14	16	15	16
* faktisk/ <i>normalårskorrigerad</i> energiförbrukning (NÅK). NÅK möjliggör jämförbarhet mellan år, oberoende av väder.							

En kostnadsökning som naturligtvis är omöjlig att budgetera i förväg. I nuläget är det också svårt att estimerar var dessa kostnader kommer att landa 2022. Enligt nuvarande bedömning har dock elbudgeten för 2022 höjts från 100.000 kr till 140.000 kr, eller med 40%.

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

Som redan nämnts har arbetet med att underhålla vår fastighet under 2021 delvis påverkats av pandemin. Fokus har lagts på *förberedande* arbeten inom tre viktiga områden.

1) Genomgång av samtliga **fönster**, dess status och behov av renovering. Rapporten gjordes i form av ett detaljerat underlag för upphandling av renovering, vilken också har genomförts. Arbetet planeras att genomföras efter sommaren 2022. Den övergripande slutsatsen är att våra fönster håller god kvalitet, trots snart 100 år på nacken. Slitaget är störst i solutsatta lägen, men Styrelsen har gjort bedömningen att något regelrätt byte av fönster ej är aktuellt.

2) Arbetet att identifiera åtgärder för att sänka våra **energikostnader** har fortsatt. Tidigare arbetsplaner har uppdaterats. Ett antal möten med energikonsulter har hållits med fokus på bergvärme och bättre värmestyrning. Olika kostnadsförslag med tänkbara effekter har presenterats. Detta har lett till att Styrelsen i början av 2022 ansökt om borttillstånd för eventuell framtida bergvärme. Beslut om eventuell investering tas senare.

Styrelsen ser en fördel med att kunna få vårt värmebehov tillgodosett från flera olika källor. Stockholm Exergi, som idag levererar vår fjärrvärme, har genomfört en analys av vår anläggning och gett oss ett antal rekommendationer vilka delvis är genomförda. Erfarenhetsutbyte har skett med grannföreningar. Isolering av blindutrymmet högst upp i A-huset har påbörjats och avslutas 2022.



3) Ett omfattande arbete har bedrivits för att nå klarhet i frågan vad vi behöver göra med våra **avlopps- och tappvattenstammar**. Detta är komplicerade frågor med divergerande expertrekommendationer och få tydliga svar. Samtidigt som felaktiga beslut kan få stora konsekvenser och påverka vår boendesituation. Avloppsstammarna är inte bytta på nästan 50 år, vilket teoretiskt brukar anges som den tekniska livslängden för ett VA-system, men efter nya mätningar av godstjockleken med hjälp av ultraljud är konsultbedömningen i nuläget att de kan hålla ytterligare "ett antal decennier".

Ett antal lägenheter brottas tyvärr fortfarande med problem efter det genomförda reliningprojektet för ett antal år sedan. Små kiselflagor täpper igen rör och blandare och installerade grovfilter måste rensas och underhållas. Emellertid har flingorna inte påverkat vattnets kvalitet. Laboratorietest har visat att detta är fullt tjänligt. Exakt hur detta problem ska lösas långsiktigt är i dagsläget något oklart. Fortsatta undersökningar kommer att göras, men även tappvattensystemet har många år på nacken.

Skulle slutsatsen bli att detta behöver bytas är det sannolikt mest rationellt att byta såväl avlopps- som tappvattenstammar vid samma tillfälle.

I tabellen nedan redovisas större kostnadsposter för 2021 samt ungefärliga budgetvärden för kommande år enligt Styrelsens nuvarande bedömning.

<b>Underhållsplan 2022</b>	<i>Utfall 2021</i>	<i>Budget 2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025 &lt;</i>
Löpande underhåll	164.361	200.000	200.000	200.000	200.000
Oförutsett	—	100.000	100.000	100.000	100.000
Konsulter (UH-plan m m)	103.901	200.000	—	—	—
Hissar	27.032	—	—	xxx	—
Tak (terrass)	102.513	—	—	—	—
Fönster	66.150	3.500.000	—	—	—
Målning (källare)	138.000	—	—	—	—
VA (vatten och avlopp)/Värme	120.926	500.000	—	—	xxx
Murar/fasader	70.855	200.000	—	—	xxx
<b>Summa</b>	<b>793.738*</b>				

\* = exkl förlikningsersättning (HWQ)    xxx = risk för betydande belopp.

### **Förslag till ny detaljplan för Norra Högalid**

Efter många års förberedande arbete kom under sensommaren ett förslag från Stadsbyggnadskontoret och Stockholms stad avseende ny detaljplan för den fastighet som Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus äger samt delar av området söder om Högalidsgatan.

Det presenterade förslaget innebär en omvälvande förändring av områdets karaktär i riktning mot mer traditionell stadsmiljö, med 200-300 nya bostäder och andra lokaler samt färre parkeringsplatser och försämrad utsikt och minskat solljusinsläpp för främst de boende i vårt gatuhus (B). Styrelsen har genomfört digitala diskussionsmöten med husets medlemmar och svarade därefter *starkt avstyrkande* på den remiss vi fått från Stockholms stad.

## **Utsikter för 2022**

Under 2022 fortsätter arbetet med fönsterrenovering, energi- och stamfrågor. Utöver det bör en del smärre lagningar göras av vår fasad och eventuellt också i trapphuset. Styrelsen kommer troligen också att föra över Föreningen till en mer ändamålsenlig modell för den ekonomiska redovisningen (från regelverk K2 till K3). Den fortsatta handläggningen av frågan om Norra Högalid kan också komma att engagera Styrelsen.

I övrigt hoppas Styrelsen att vi återigen kan genomföra städdagar och festligheter så att medlemmar och övriga boende i huset kan träffas och lära känna varandra lite mer, nu när pandemin verkar ha övergått till ett annat läge.

<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	- 1.107.768
Årets resultat	304.454
<b>Totalt</b>	<b>- 803.314</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Avsättning till Fond för yttre underhåll	1.000.000
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll	- 329.594
Balanseras i ny räkning	- 1.473.720
<b>Totalt</b>	<b>- 803.314</b>

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

Stockholm 2022-04-19

Jan Starrsjö, *ordförande*

Bengt Carlsson, *sekreterare*

Hans Hellner

Peter Johansson

Ann-Charlotte Kornblad

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2022-04-26.

Cecilia Carlsson, *auktoriserad revisor*  
Convensia Revision

Bengt Lagerman, *intern revisor*

# Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Nettoomsättning</i>			
Årsavgifter m m	(Not 1)	2.732.190	2.735.421
<b>Summa intäkter</b>		<b>2.732.190</b>	<b>2.735.421</b>
<i>Kostnader för fastighetsförvaltning</i>			
Driftskostnader	(Not 2)	- 1.978.708	- 2.069.443
Administrationskostnader	(Not 3)	- 202.087	- 193.154
<b>Summa kostnader</b>		<b>- 2.180.795</b>	<b>- 2.262.597</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	(Not 4)	- 203.381	- 203.381
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>348.014</b>	<b>269.443</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter		4.767	7.749
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		- 48.327	- 74.483
<b>Årets resultat</b>		<b>304.454</b>	<b>202.709</b>

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

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)	304.454	202.709
Uttag ur Fond för yttre underhåll	329.594	500.616
Stadgeenlig avsättning till Fond för yttre underhåll	- 435.000	- 435.000
Ytterligare avsättning till Fond för yttre underhåll	- 565.000	- 565.000
<b>Årets resultat efter förändring av Fond för yttre underhåll</b>	<b>- 365.952</b>	<b>- 296.675</b>

\* Beslutas av Föreningsstämman våren 2022

# Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Byggnader & mark	(Not 5)	10.574.735	10.778.116
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10.574.735</b>	<b>10.778.116</b>
Avgifts- & hyresfordringar	(Not 6)	107.680	51.463
Övriga kortfristiga fordringar		—	2.802
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	(Not 7)	89.344	96.132
Kassa & bank	(Not 8)	1.963.456	3.308.911
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2.160.480</b>	<b>3.459.308</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12.735.215</b>	<b>14.237.424</b>
<i>Eget kapital &amp; skulder</i>			
Insatskapital		4.184.313	4.184.313
Fond för yttre underhåll		2.381.035	1.881.651
Fond för underhåll av nya balkonger		137.394	108.205
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6.702.742</b>	<b>6.174.169</b>
Balanserat resultat		- 1.107.768	- 811.094
Årets resultat		304.454	202.709
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>- 803.314</b>	<b>- 608.385</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5.899.428</b>	<b>5.565.784</b>
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	(Not 9, 10)	5.400.000	7.400.000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5.400.000</b>	<b>7.400.000</b>
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	(Not 9, 10)	240.000	240.000
Leverantörsskulder		381.922	298.504
Skatteskulder		9.341	8.424
Övriga kortfristiga skulder		27.794	26.889
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	(Not 11)	776.730	697.823
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1.435.787</b>	<b>1.271.640</b>
<b>Summa eget kapital &amp; skulder</b>		<b>12.735.215</b>	<b>14.237.424</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	Not	2021	2020
• <i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		348.014	269.443
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		203.381	203.381
Erhållen ränta m m		4.767	7.749
Erlagd ränta		- 48.327	- 74.483
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>507.835</b>	<b>406.090</b>
• <i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Minskning (+) / ökning (-) av kundfordringar		- 56.217	34.205
Minskning (+) / ökning (-) av fordringar		9.590	- 5.187
Minskning (-) / ökning (+) av leverantörsskulder		83.418	- 440.454
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder		109.918	31.928
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>146.709</b>	<b>- 379.508</b>
• <i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av byggnader och mark	(Not 5)	—	—
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>—</b>	<b>—</b>
• <i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna långfristiga lån		—	—
Amortering långfristiga lån		- 2.000.000	- 240.000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>- 2.000.000</b>	<b>- 240.000</b>
Förändring av likvida medel		- 1.345.456	- 213.418
Likvida medel vid årets början		3.308.912	3.522.329
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1.963.456</b>	<b>3.308.911</b>

## Noter och kommentarer till bokslutet

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

<b>Not 1. Nettoomsättning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	2.600.000	2.600.000
Internet	44.400	44.400
Övriga avgifter	87.790	91.021
	<b>2.732.190</b>	<b>2.735.421</b>

<b>Not 2. Driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
El	137.543	90.129
Fjärrvärme	767.071	701.715
Vatten & avlopp	67.021	63.803
Renhållning	73.911	72.839
Städning	67.256	63.701
Hissar	27.032	249.940
Reparation & underhåll***	324.155	479.719
Kommunal fastighetsavgift	72.950	71.450
Försäkring	48.343	46.286
Kabel-TV/Internet	77.387	76.958
Möteskostnad/uppvakning	6.045	5.275
Revisionsarvode	20.500	16.688
Konsulttjänster	242.551	86.455
Övriga kostnader	46.943	44.485
	<b>1.978.708</b>	<b>2.069.443</b>

\*\*\* inkl förlikningsersättning om 200.000 kr

<b>Not 3. Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löner/förvaltare	145.200	139.240
Styrelsearvoden	32.400	30.600
Arbetsgivaravgifter	24.487	23.314
	<b>202.087</b>	<b>193.154</b>

### Not 4. Avskrivningar

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

<b>Not 5.</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Byggnad</b>		
Anskaffningsvärde (1982)	4.237.504	4.237.504
Ingående avskrivningar	- 1.594.127	- 1.551.752
Årets avskrivning enligt plan	- 42.375	- 42.375
Akkumulerade avskrivningar	- 1.636.502	- 1.594.127
Bokfört värde	<b>2.601.002</b>	<b>2.643.377</b>
<b>Balkong (Igh B 1402)</b>		
Anskaffningsvärde (2017)	102.750	102.750
Ingående avskrivningar	- 20.552	- 15.414
Årets avskrivning enligt plan	- 5.138	- 5.138
Akkumulerade avskrivningar	- 25.690	- 20.552
Bokfört värde	<b>77.060</b>	<b>82.198</b>
<b>Mark</b>		
Anskaffningsvärde (1982)	3.897.696	3.897.696
Bokfört värde	<b>3.897.696</b>	<b>3.897.696</b>
<b>Fjärrvärmecentral</b>		
Anskaffningsvärde (2003/04)	314.985	314.985
Ingående avskrivningar	- 270.255	- 254.505
Årets avskrivning enligt plan	- 15.750	- 15.750
Akkumulerade avskrivningar	- 286.005	- 270.255
Bokfört värde	<b>28.980</b>	<b>44.730</b>
<b>Ventilationssystem</b>		
Anskaffningsvärde (2017)	4.670.587	4.670.587
Ingående avskrivningar	- 560.472	- 420.354
Årets avskrivning enligt plan	- 140.118	- 140.118
Akkumulerade avskrivningar	- 700.590	- 560.472
Bokfört värde	<b>3.969.997</b>	<b>4.110.115</b>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>10.574.735</b>	<b>10.778.116</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnad	42.000.000	42.000.000
Mark	103.000.000	103.000.000
	<b>145.000.000</b>	<b>145.000.000</b>



<b>Not 6. Fordringar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	98.688	38.415
Övriga fordringar	8.992	13.048
	<b>107.680</b>	<b>51.463</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Förutbetalda försäkringar	46.125	44.150
Övriga förutbetalda kostnader	43.219	51.982
	<b>89.344</b>	<b>96.132</b>

**Not 8. Kassa och bank**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kassa	1.138	4.878
Bank (Nordea, SBAB)	1.962.318	3.304.034
	<b>1.963.456</b>	<b>3.308.912</b>

**Not 9. Fastighetslån**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hypotekslån i Nordea Hypotek AB		
— lån 1	—	—
— lån 2	—	1.820.000
— lån 3	5.640.000	5.820.000
	<b>5.640.000</b>	<b>7.640.000</b>

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

**Lån 2** är amorterat i sin helhet 2021-04-09.

**Lån 3** löper med fast ränta, 0,75 procent, fram till 2023-05-17. Amorteringstakten för lån 3 är f n 60.000 per kvartal. Det är Styrelsens uppfattning att amorteringarna bör ligga på en nivå som ungefär motsvarar Föreningens avskrivningar på Anläggningstillgångar, vilket skulle innebära en amorteringstid om cirka 27 år för nuvarande lån.

**Not 10. Ställda säkerheter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsinteckningar	9.366.000	9.366.000
	<b>9.366.000</b>	<b>9.366.000</b>

**Not 11. Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisionsarvode	15.000	15.000
Räntor	5.170	6.123
Upplupna kostnader	—	—
Förutbetalda årsavgifter	725.000	650.000
Förutbetalda övriga avgifter	31.560	26.700
	<b>776.730</b>	<b>697.823</b>

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 26 april 2022

Cecilia Carlsson  
Auktoriserad revisor

Bengt Lagerman  
Intern revisor

**Postadress**

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

**E-post**

info@brfhyveln129.se

**Hemsida**

brfhyveln129.bostadsrattarna.se

**Kontakt**

*Administrativ/kameral förvaltning:*

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

*Teknisk förvaltning:*

Delagott Förvaltning

*Kundtjänst och felanmälan:*

kundtjanst@delagott.se

Telefon 08-551 10 500

www.delagott.se/felanmalan