

Årsredovisning 2022

för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129

(716417-8399)



Innehåll:

Förvaltningsberättelse	3
Förslag till resultatdisposition	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	14
Noter & kommentarer	15
Revisionsberättelse	18

Nyckeltal, 31/12	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
• Omsättning & resultat							
Nettoomsättning (kkr)	2.369	2.479	2.679	2.708	2.735	2.732	3.032
Resultat efter finansnetto (kkr)	- 583	- 148	293	- 531	203	304	- 1.904
Eget kapital (kkr)	5.641	5.516	5.836	5.334	5.566	5.899	4.026
• Årsavgift							
Årsavgift (kkr)	2.300	2.400	2.600	2.600	2.600	2.600	2.900
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	535	559	605	605	605	605	675
• Fastighetslån							
Hypotekslån, totalt (kkr)	2.775	8.725	8.000	7.880	7.640	5.640	9.120
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	646	2.031	1.863	1.835	1.779	1.313	2.123
Amortering (kkr)	50	50	725	120	240	2.000	320
Belåningsgrad (%) *	2,6	8,3	7,6	5,4	5,3	3,9	4,7
• Likviditet							
Kassa och bank (kkr)	2.240	4.088	3.440	3.522	3.309	1.963	3.820
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	521	951	801	820	770	457	889
Leverantörsskulder (kkr)	179	668	174	739	299	382	302
• Övrigt							
Taxeringsvärde (Mkr)	105	105	105	145	145	145	193
— varav Byggnad (Mkr)	35	35	35	42	42	42	53
Avsättning till UH-fond (kkr)	600	700	800	900	1.000	1.000	1.000
Ianspråktagen UH-fond (kkr)	885	703	350	1.004	501	330	2.697
Fond för yttre underhåll (kkr)	1.824	1.539	1.536	1.986	1.882	2.381	3.051
Avskrivningar (kkr)	99	244	240	213	203	203	203
* fastighetslån/taxeringsvärde							

Årsredovisning 2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 (org.nr 716417-8399)
får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022,
Föreningens 40:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Förening & Fastighet

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

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

Föreningen äger fastigheten Hyveln 29 på Södermalm i Stockholm med gatuadress Heleneborgsgatan 10. Tomtarean uppgår till 1.464 m². Den är bebyggd med ett flerfamiljshus med två trappuppgångar, A och B, med åtta (inkl källare) resp sju våningsplan. Till huset hör två terrasser — en mot Riddarfjärden/Stadshuset och en mot Heleneborgsgatan — samt en mindre uteplats mot Pålsundsparken. 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 m². 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	50 st
Bostadsarea, m ²	237	1.467	1.019	1.572	4.295 m²

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 193 Mkr (föregående år 145 Mkr), varav markvärde 140 Mkr (f å 103 Mkr).

Medlemsförändringar 2022

• A 1001	Ing-Marie & Pär Elfström har överlåtit sin lägenhet till Jenny Arhammar .
• A 1101	Catherine Johnsson & Bengt Carlsson har överlåtit sin lägenhet till Emelie & Victor Snellman .

Medlemmar & lägenheter

Två lägenhetsöverlåtelser genomfördes under 2022. Den genomsnittliga köpeskillingen vid dessa överlåtelser uppgick till 107.118 kr/m² (f å 113.074 kr/m²), räknat på de lägenhetsareor som Föreningen tillämpar.

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

Antalet medlemmar var vid årets slut 75 st (f å 76 st).

Styrelse och övriga förtroendevalda

Vid ordinarie Föreningsstämma 2022-05-24 valdes Styrelse, Revisorer och Valberedning (se tabell nedan). Vid senare styrelsemöten bemannades övriga förtroendeposter; Festkommitté, Gröna & Vita Gruppen, Experter till Styrelsens förfogande samt Vårdar.

Förtroendevalda 2022/2023	
• Styrelse	• Festkommitté
Jan Starrsjö , ordförande (omval)	Sophia Saurén (sammankallande)
Anne Lagerman , sekreterare (nyval)	Kristina Svahn Starrsjö, Marie Pehrson
Hans Hellner , ordinarie ledamot (omval)	• Gröna Gruppen
Peter Johansson , ordinarie ledamot (omval)	Ann-Charlotte Kornblad (sammankallande)
Stuart West , ordinarie ledamot (nyval)	Jakob Fellsman, Nanna Göransson, Chary Westberg
Per Isaksson , suppleant (omval)	• Vita Gruppen
Martin Schmidt , suppleant (omval)	Carl Nilsson (sammankallande), Per Isaksson ,
• Revisorer	Petter Nordqvist, Monica Thulin
Cecilia Carlsson , auktoriserad revisor (omval)	• Experter till Styrelsens förfogande
Carl Nilsson , intern revisor (nyval)	Stefan Jidling (brandsäkerhet), Per Isaksson (IT),
Pauline Klasson , intern revisor, suppleant (omval)	Karla Werner (byggnadsvård)
• Valberedning	• Vårdar
Pablo Valiente , sammankallande (omval),	Hans Hellner (nyckeladm), Monica Thulin (bibliotek)
Per Hedbrant (omval), A-C Kornblad (nyval)	Ester Regadera, Cecilia Widebäck West (soprum)

Inledningsvis satte pandemin sin prägel på styrelsearbetet även under första halvåret 2022. Av årets 14 st protokollförda möten, har knappt hälften varit digitala, det vill säga skett "på distans". Efter sommaren har styrelsearbetet återupptagits på ett mera traditionellt sätt.

Även årets Föreningsstämma kunde återupptas med fysisk närvaro för medlemmarna i Kristinehovs Malmgård. 22 av husets 50 lägenheter var representerade vid Stämman.

Föreningsstämman fastställde årets styrelsearvode till totalt 40.000 kr (f å 40.000 kr), varav 28.200 kr (f å 32.400 kr) utnyttjats under 2022. Därtill kommer sociala avgifter med 7.015 kr (f å 8.652 kr). Extern revisor har ersatts enligt räkning. Övriga förtroendevalda har ej arvoderats.

I fastighetsförsäkringen hos Brandkontoret ingår en s k styrelseansvarsförsäkring.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen och den löpande fastighetsskötseln har hanterats av Delagott Förvaltning. Övrigt förvaltningsarbete har hanterats av Peter Dolk (*ekonomisk förvaltning*) samt Hans Hellner (*nycklar*) och Per Isaksson (*IT*).

Dolk har arvoderats enligt avtal. Mindre arvoden har även utbetalats till Hellner och Isaksson. Dessa arvoden uppgick sammantaget till 96.000 kr (f å 145.200 kr), vartill kommer arbetsgivaravgifter med 10.818 kr (f å 15.835 kr).

Från 2023-01-01 övertar SaveTime Ekonomikonsult AB stafettspinnen efter Peter Dolk, som efter mer än 30 år lämnar vår fastighet för gott. I Styrelsen kommer Stuart West att vara huvudansvarig för ekonomifrågorna.

Förändringen innebär en digital uppdatering av vår bokföring och övriga administrativa rutiner. Bl a kommer husets medlemmar att erbjudas en s k "portal", där flera olika boendrutiner kan hanteras på ett snabbt och bekvämt sätt.

Resultat

Årets resultat **före** bokslutsdispositioner är kraftigt negativt till följd av de två stora projekt som genomförts under hösten och som hanterats direkt över resultaträkningen (*se sidan 12*). Underskottet uppgår till - 1.904.132 kr (f å 304.454 kr).

Efter bokslutsdispositioner — avsättning till Fond för yttre underhåll med 1.000.000 kr

<i>Eget kapital 2021-12-31: 5.899.427</i>					
<i>Eget kapital 2022</i>	<i>Insats</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balkongfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	4.184.313	2.381.035	137.394	- 1.107.769	304.454
Behandling av 2021 års resultat*				304.454	- 304.454
Avsättning Fond för yttre underhåll*		1.000.000		- 1.000.000	
Uttag Fond för yttre underhåll*		- 329.594		329.594	
Balkongavgifter			30.256		
Årets resultat					- 1.904.131
Belopp vid årets utgång	4.184.313	3.051.441	167.650	- 1.473.721	- 1.904.131
* enligt stämmobeslut 2022-05-24			<i>Eget kapital 2022-12-31:</i>		4.025.552

(f å 1.000.000 kr) respektive uttag ur Fond för yttre underhåll med 2.696.654 kr (f å 329.594 kr) — uppgår resultatet till - 207.478 kr (f å - 365.952 kr).

Som framgår av sammanställningen på föregående sida, liksom av balansräkningen på sidan 13, påverkar årets underskott det egna kapitalet i negativ riktning.

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 579.000 kr utgör stadgeenlig avsättning (*minst* 0,3% av taxeringsvärdet) och 421.000 kr extra avsättning.

Det långsiktiga målet, en miljon kronor per år i avsättning till Underhållsfonden, uppnåddes 2020. Målet formulerades av en av de konsulter som anlätades för att lägga upp den långsiktiga *Underhållsplanen* för vår fastighet. Detta var före den nu aktuella inflations- och kostnadsutvecklingen och det finns säkert anledning att ännu en gång fundera över vad som är en långsiktigt hållbar nivå, inte minst med tanke på de projekt som kan förutses på 5-10 års sikt.

Det är viktigt att förstå att denna avsättning endast är en *bokföringsmässig* transaktion och att Fonden för yttre underhåll (= underhållsarbeten utanför de enskilda bostadsrättslägenheterna) ej motsvaras av "öronmärkta" pengar på ett särskilt bankkonto. Underhållsplanen kommer att bli ett allt viktigare arbetsverktyg för styrelsearbetet och nuvarande 30-årsperspektiv kommer sannolikt att gå mot ett framtida 50-årsperspektiv. En förenklad version av vår Underhållsplan redovisas i tabell på sid 9.

Uttag ur Fond för yttre underhåll föreslås ske med totalt 2.696.654 kr (f å 329.594 kr) och avser i huvudsak den genomförda fönsterrenoveringen samt ett flertal olika insatser för att uppgradera och effektivisera värmesystemet.

Underhållsfonden uppgick vid årets slut till 3.051.441 kr (f å 2.381.035 kr), som framgår av tabellen "*Eget kapital 2022*" på föregående sida. Efter det att Föreningsstämman godkände den föreslagna resultatdispositionen för 2022 kommer fonden att minska till drygt 1,3 Mkr.

Finansiell ställning & Likviditet

Styrelsens finansiella policy är, liksom tidigare, att fastighetens *löpande* driftskostnader och en *rimlig del* av kostnaderna för löpande reparationer och underhåll ska täckas av utdebiterade årsavgifter. I budgeten för 2023 definieras denna "rimliga" del till 750.000 kr. Vid större investeringar och projekt finansieras dessa genom externa lån.

Under försommaren tog vi upp ett nytt lån om 3.800.000 kr för att i första hand täcka det planerade fönsterprojektet. Fönsterrenoveringen kunde lyckosamt genomföras till en avsevärt lägre kostnad än vad som beräknats. Detta innebär att vår likvida situation är utomordentligt god per balansdagen.

Fastighetslånen uppgick per 2022-12-31 till totalt 9.120.000 kr (f å 5.640.000 kr) efter årets amorteringar om 320.000 kr (f å 240.000 kr) fördelade på två lån hos Nordea Hypotek. Detta motsvarar 2.123 kr (f å 1.313 kr) per kvadratmeter bostadsyta.

Räntan på det nya lånet landade på 3,52% (juni 2022) och är bunden i tre år. Räntan på det äldre lånet löper med gynnsamma 0,75% fram till våren 2023 då omförhandling sker.

Räntekostnaderna har i många år varit en mycket blygsam post i Hyvelns resultaträkningar. Den tiden verkar nu vara förbi och för 2023 budgeteras räntekostnaderna till drygt 300.000 kr.

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. Hyveln uppfyller för närvarande detta krav med ”råge”. Samtidigt är låneamortering detsamma som att spara för framtiden (= skapar framtida ökat låneutrymme). Amorteringstakten måste också beaktas ur ett allmänt rättviseperspektiv mellan olika boendegenerationer. Det är, sammanfattningsvis, en svår *avvägning* Styrelsen har att göra.

Belåningsgraden (fastighetslån/taxeringsvärde) uppgick till 4,7% (f å 3,9%). Hyveln har således ett betryggande låneutrymme inför eventuella behov kommande år.

Föreningens likviditet uppgick vid årsskiftet till 3.819.569 kr (f å 1.963.455 kr) och har i huvudsak varit placerad på ett räntebärande konto (ränta i februari 2023: 1,75%).

Leverantörsskulden uppgick till 302.465 kr (f å 381.922 kr). Nettot per balansdagen var således 3.517.104 kr (f å 1.581.533 kr).

Föreningen har inget innehav av aktier eller andra värdepapper.

Årsavgift

Årsavgiften har 2022 uppgått till 2.900.000 kr (f å 2.600.000 kr), eller *genomsnittligt* 675 kr per kvadratmeter bostadsyta (f å 605 kr).

Årsavgiften höjs 2023 till 3.200.000 kr. Anledningen till avgiftshöjningen är främst aviserade prisökningar vad gäller de taxebundna kostnaderna (fjärrvärme, el, VA/vatten, avfallshantering), ökade räntekostnader samt övriga inflationsrelaterade effekter på den allmänna kostnadsnivån. Den nya avgiftsnivån motsvarar en *genomsnittlig* årsavgift om 745 kr per kvadratmeter bostadsyta.

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 167.650 kr (f å 137.394 kr). Därtill kommer individuella avgifter för internet, överlåtelse, andrahandsupplåtelse, pantsättning samt extra förråd.

Budget och driftskostnader

Hyvelns löpande driftskostnader kontrolleras noga och vi eftersträvar god balans mellan kostnader och intäkter. *Budgeten* är ett av Styrelsens viktigaste arbetsredskap och den budget som fastställts för 2023 omsluter cirka 3.300.000 kr, exklusive större projekt, och med ett ungefärligt nollresultat före bokslutsdispositioner.

Ett större projekt som kan komma att genomföras i närtid — för att spara energi och värmekostnader — är installation av värmepump, typ bergvärme. Föreningen har lämnat in ansökan om borttillstånd och väntar nu på besked från Stadsbyggnadskontoret. Installation av solceller har däremot bedömts som mindre möjligt med hänsyn till vår takkonstruktion.

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 tabell nedan redovisas resursförbrukningen i vår fastighet sett över tid.

Viktigast är utvecklingen vad gäller fjärrvärmerna. Som framgår av tabellen har såväl förbrukning som kostnad vänt nedåt under 2022, och då är sannolikt den fulla effekten av de åtgärder (injustering m m) som gjordes mot slutet av året ännu ej diskonterade fullt ut. Läs mer om ”värmearbetet” längre fram!

Elchocken i december månad 2021 har fortsatt under 2022. Trots en tämligen stabil elförbrukning sett över tid har kostnaden stigit med mer än 100 procent jämfört med 2020. I budgeten för 2023 har vi reserverat 200.000 kr för detta konto. Styrelsen planerar nu för ytterligare åtgärder för att minska elförbrukningen.

Även vattenförbrukningen är stabil, men en betydande kostnadshöjning är aviserad från 2022-12-01.

Tillsammans tagna uppgår dessa tre kostnadsposter till cirka en miljon kronor och det finns därför goda skäl att fortsatt fokusera på olika besparingsåtgärder.

Resursförbrukning	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
• Fjärrvärme							
Energiförbrukning (MWh)	632/624*	680/677*	750/741*	756/771*	678/775*	763/735*	669/692*
Total kostnad (kkr)	606	634	696	731	702	767	715
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	141	147	162	170	163	179	167
• Elektricitet							
Elförbrukning (kWh)	56.784	59.873	66.769	62.848	61.629	66.813	60.871
Total kostnad (kkr)	84	85	112	102	90	138	189
Kostnad/kWh, snitt (kr)	1,47	1,42	1,67	1,62	1,46	2,06	3,10
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	19	20	26	24	21	32	44
• Vatten & avlopp							
Vattenförbrukning (m ³)	3.880	3.965	3.865	3.920	3.851	3.685	3.660
Total kostnad (kkr)	55	57	60	61	64	67	72
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	13	13	14	16	15	16	17
* faktisk/ <i>normalårskorrigerad</i> energiförbrukning (NÅK). NÅK möjliggör jämförbarhet mellan år, oberoende av väder.							

Underhåll / reparationer / investeringar

Fokus har under året lagts på tre viktiga områden:

1) Samtliga fönster och fönsterdörrar reparerades och målades under sommaren. Projektet genomfördes på ett mycket bra sätt och kostnaden underskred budgeten med ett betydande belopp. Ett antal tätningsslister fick bytas ut efter några månaders användning eftersom de var något klena dimensionerade. Våra fönster håller fortfarande god kvalitet. Och de fyller snart 100 år!

2) Vi har fortsatt arbetet att försöka sänka våra energikostnader. Efter tydliga rekommendationer från flera olika energikonstuler så genomfördes en så kallad injustering av värmesystemet för att balansera värmeuttaget bättre mellan olika lägenheter och förhoppningsvis sänka energiåtgången. Nya ventiler och termostater monterades i samtliga lägen-

Underhållsplan 2023	<i>Utfall 2022</i>	<i>Budget 2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026 <</i>
Löpande underhåll	82.193	200.000	200.000	200.000	200.000
Oförutsett	—	100.000	100.000	100.000	100.000
Hissar	30.651	50.000	—	xxx	—
Belysning/LED-teknik	—	100.000	—	—	—
Fönster	2.149.571	—	—	—	—
VA (vatten och avlopp)/Värme	558.464	50.000	—	—	xxx
Ventilation m m	77.420	50.000	—	—	—
Bergvärme (<i>om tillstånd lämnas</i>)	—	—	xxx	—	—
Tak/fasad	—	200.000	—	—	xxx
Summa	2.898.299				

xxx = risk för betydande belopp.

heter. Särskilda åtgärder för att höja temperaturen i några lägenheter med låga temperaturer genomfördes. Pumpar och filter uppgraderades för att öka effektiviteten.

Ett 20-tal temperatursensorer har inköpts vilka ska installeras i lägenheter för att bättre styra värmeflödet och kunna mäta temperaturen i lägenheterna.

Styrelsen ansökte i början av 2022 om borrhåll för bergvärme till Stockholm stad. Svar har ännu inte erhållits. Beslut om eventuell investering tas senare. Styrelsen ser en fördel med att kunna få föreningens värmebehov från flera källor.

3) Omfattande undersökningar, faktainsamling och diskussioner med expertis kring vad vi behöver göra med våra avlopps- och tappvattenstammar har gjorts under 2021 och 2022. Detta är mycket komplicerade frågor med få tydliga svar, samtidigt som ett felaktigt beslut kan få mycket stora konsekvenser och påverka vår boendesituation.

Avloppsstammarna, med undantag för de horisontella ledningarna i källare och kryppgrund, är inte bytta på nästan 50 år men efter mätningar av godstjockleken — med hjälp av ultraljud — är bedömningen i nuläget att de kan hålla ett antal decennier till.

För något tiotal år sedan gjorde Föreningen en så kallad relining av alla tappvattenstammar (utom en, och inte upp till vindsvåningarna). Tyvärr har ett antal lägenheter därefter haft problem med att beläggningen lossnar och faller ut i form av små kiselflagor, som täpper till rör och blandare. Under 2022 har bara ett nytt sådant fall konstaterats. Vattenkvaliteten är fortsatt fullt tjänlig. Flagorna kan fångas upp i särskilda filter.

Mot ovanstående bakgrund har Styrelsen beslutat att inte starta några ytterligare projekt inom området avlopps- eller tappvattenstammar.

Förändringar i vårt närområde

Efter många års förberedande arbete har Stockholms Stad i praktiken tagit ett beslut om ny detaljplan för den grannfastighet — tvärs över gatan — som Stiftelsen Borgerskaps Enkehus Och Gubbus äger. Förslaget innebär en mer eller mindre omvälvande förändring av områdets karaktär i riktning mot traditionell stadsmiljö, färre parkeringsplatser och sämre utsikt och solljusinsläpp för boende i hus B i vår Förening.

Styrelsen har framfört invändningar mot den planerade exploateringen av vårt direkta närområde men dessa synpunkter har ej beaktats i den fortsatta handläggningen av ärendet. Slutligt beslut tas hösten 2023.



"Fönsterprojektet 2022, snart dags för lucköppning..."

Foto: Peter Dolk.

Utsikter för 2023

Under 2023 fortsätter arbetet med att sänka energikostnaderna. En viktig pusselbit i detta är att vi får tillstånd att installera bergvärme. Styrelsen har för närvarande ingen säker prognos **om** och **när** vi får ett sådant tillstånd. I den förenklade illustrationen av vår underhållsplan för 2023 (*se föregående sida!*) har vi reserverat en större investering först 2024. Men om det blir förr eller senare är som sagt osäkert!

Vi behöver vidare renovera ett fasadparti ovan tak och göra vissa andra justeringar på taket. Detta ska göras i sommar.

Vidare kommer en så kallad OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll, att göras eftersom det befintliga tillståndet går ut. Kontrollen görs vart 6:e år. I enlighet med vår kontrollplan kommer vi också att högtrycksspola avloppsstammarna (görs normalt vart 5:e år).

Föreningens stadgar måste dessutom anpassas till förändringar som gjorts i aktuell bostadsrättslagstiftning. Styrelsens uppfattning är att vi ska anta den stadgemall som vår


intresseorganisation Bostadsrätterna utarbetat, möjligen med några mindre justeringar. Förslaget kommer att läggas fram till Föreningsstämman i maj, för ett första beslut.

Till sist; i och med att arbetet med denna Årsredovisning avslutas kommer Peter Dolk att lämna vår fastighet. Peter har varit engagerad i Hyveln i över 30 år och lämnar nu stafett-pinnen vidare till Stuart West i Styrelsen och med SaveTime Ekonomikonsult AB som extern samarbetspartner. Styrelsen vill rikta ett varmt tack till Peter för det engagerade arbete som han lagt ner till gagn för vår fastighet och vår Förening under årens lopp!

Förslag till resultatdisposition	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	- 1.473.721
Årets resultat	- 1.904.132
Totalt	- 3.377.853
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Avsättning till Fond för yttre underhåll	1.000.000
Uttag ur Fond för yttre underhåll	- 2.696.654
Balanseras i ny räkning	- 1.681.199
Totalt	- 3.377.853

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt tillhörande noter och kommentarer på sidan 12 - 17.


Stockholm 2023-04-11


Jan Starrsjö, ordförande


Anne Lagerman, sekreterare



Hans Hellner


Peter Johansson


Stuart West

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2023-04-18.


Cecilia Carlsson, auktoriserad revisor
Convensia Revision


Carl Nilsson, intern revisor

Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	2022	2021
<i>Nettoomsättning</i>			
Årsavgifter m m	(Not 1)	3.032.477	2.732.190
Summa intäkter		3.032.477	2.732.190
<i>Kostnader för fastighetsförvaltning</i>			
Driftskostnader	(Not 2)	- 4.501.358	- 1.978.708
Administrationskostnader	(Not 3)	- 142.033	- 202.087
Summa kostnader		- 4.643.391	- 2.180.795
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	(Not 4)	- 203.381	- 203.381
Resultat före finansiella poster		- 1.814.295	348.014
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter		24.280	4.767
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		- 114.117	- 48.327
Årets resultat		- 1.904.132	304.454

Fördelning av årets resultat enligt Styrelsens förslag till resultatdisposition:*

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)	- 1.904.132	304.454
Uttag ur Fond för yttre underhåll	2.696.654	329.594
Stadgeenlig avsättning till Fond för yttre underhåll	- 579.000	- 435.000
Ytterligare avsättning till Fond för yttre underhåll	- 421.000	- 565.000
Årets resultat efter förändring av Fond för yttre underhåll	- 207.478	- 365.952

* Beslutas av Föreningsstämman våren 2023

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	2022-12-31	2021-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Byggnader & mark	<i>(Not 5)</i>	10.371.354	10.574.735
Summa anläggningstillgångar		10.371.354	10.574.735
Avgifts- & hyresfordringar	<i>(Not 6)</i>	42.773	107.680
Övriga kortfristiga fordringar		663	—
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	<i>(Not 7)</i>	106.807	89.344
Kassa & bank	<i>(Not 8)</i>	3.819.569	1.963.456
Summa omsättningstillgångar		3.969.812	2.160.480
Summa tillgångar		14.341.166	12.735.215
<i>Eget kapital & skulder</i>			
Insatskapital		4.184.313	4.184.313
Fond för yttre underhåll		3.051.441	2.381.035
Fond för underhåll av nya balkonger		167.650	137.394
Summa bundet eget kapital		7.403.404	6.702.742
Balanserat resultat		- 1.473.720	- 1.107.768
Årets resultat		- 1.904.132	304.454
Summa fritt eget kapital		- 3.377.852	- 803.314
Summa eget kapital		4.025.552	5.899.428
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	<i>(Not 9, 10)</i>	8.720.000	5.400.000
Summa långfristiga skulder		8.720.000	5.400.000
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	<i>(Not 9, 10)</i>	400.000	240.000
Leverantörsskulder		302.465	381.922
Skatteskulder		10.506	9.341
Övriga kortfristiga skulder		23.248	27.794
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	<i>(Not 11)</i>	859.395	776.730
Summa kortfristiga skulder		1.595.614	1.435.787
Summa eget kapital & skulder		14.341.166	12.735.215

Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	Not	2022	2021
<i>• Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		- 1.814.295	348.014
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		203.381	203.381
Erhållen ränta m m		24.280	4.767
Erlagd ränta		- 114.117	- 48.327
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		- 1.700.751	507.835
<i>• Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Minskning (+) / ökning (-) av kundfordringar		64.907	- 56.217
Minskning (+) / ökning (-) av fordringar		- 18.126	9.590
Minskning (-) / ökning (+) av leverantörsskulder		- 79.457	83.418
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder		109.540	109.918
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		76.864	146.709
<i>• Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av byggnader och mark	(Not 5)	—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten		—	—
<i>• Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna långfristiga lån		3.800.000	—
Amortering långfristiga lån		- 320.000	- 2.000.000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3.480.000	- 2.000.000
Förändring av likvida medel		1.856.113	- 1.345.456
Likvida medel vid årets början		1.963.456	3.308.912
Likvida medel vid årets slut		3.819.569	1.963.456

Noter och kommentarer till bokslutet

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

Not 1. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter	2.900.000	2.600.000
Internet	44.400	44.400
Övriga avgifter	88.077	87.790
	3.032.477	2.732.190

Not 2. Driftskostnader	2022	2021
El	188.550	137.543
Fjärrvärme	715.151	767.071
Vatten & avlopp	72.053	67.021
Renhållning	83.045	73.911
Städning	65.884	67.256
Hissar	30.651	27.032
Reparation & underhåll	2.857.848	324.155
Kommunal fastighetsavgift	75.950	72.950
Försäkring	50.544	48.343
Fastighetsskötsel & -förvaltning	123.344	—
Kabel-TV/Internet	78.355	77.387
Möteskostnad/uppvakning	43.868	6.045
Revisionsarvode	21.375	20.500
Konsulttjänster	27.675	242.551
Övriga kostnader	67.065	46.943
	4.501.358	1.978.708

Not 3. Personalkostnader	2022	2021
Löner/förvaltare	96.000	145.200
Styrelsearvoden	28.200	32.400
Arbetsgivaravgifter	17.833	24.487
	142.033	202.087

Not 4. Avskrivningar

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

Not 5.		
Anläggningstillgångar	2022	2021
Byggnad		
Anskaffningsvärde (1982)	4.237.504	4.237.504
Ingående avskrivningar	- 1.636.502	- 1.594.127
Årets avskrivning enligt plan	- 42.375	- 42.375
Akkumulerade avskrivningar	- 1.678.877	- 1.636.502
Bokfört värde	2.558.627	2.601.002
Balkong (Igh B 1402)		
Anskaffningsvärde (2017)	102.750	102.750
Ingående avskrivningar	- 25.690	- 20.552
Årets avskrivning enligt plan	- 5.138	- 5.138
Akkumulerade avskrivningar	- 30.828	- 25.690
Bokfört värde	71.922	77.060
Mark		
Anskaffningsvärde (1982)	3.897.696	3.897.696
Bokfört värde	3.897.696	3.897.696
Fjärrvärmecentral		
Anskaffningsvärde (2003/04)	314.985	314.985
Ingående avskrivningar	- 286.005	- 270.255
Årets avskrivning enligt plan	- 15.750	- 15.750
Akkumulerade avskrivningar	- 301.755	- 286.005
Bokfört värde	13.230	28.980
Ventilationssystem		
Anskaffningsvärde (2017)	4.670.587	4.670.587
Ingående avskrivningar	- 700.590	- 560.472
Årets avskrivning enligt plan	- 140.118	- 140.118
Akkumulerade avskrivningar	- 840.708	- 700.590
Bokfört värde	3.829.879	3.969.997
Summa bokfört värde	10.371.354	10.574.735
Taxeringsvärden		
Byggnad	53.000.000	42.000.000
Mark	140.000.000	103.000.000
	193.000.000	145.000.000

Not 6. Fordringar	2022	2021
Årsavgifter	41.096	98.688
Övriga fordringar	1.677	8.992
	42.773	107.680

Not 7. Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

	2022	2021
Förutbetalda försäkringar	48.608	46.125
Övriga förutbetalda kostnader	58.199	43.219
	106.807	89.344

Not 8. Kassa och bank

	2022	2021
Kassa	—	1.138
Bank (Nordea, SBAB)	3.819.569	1.962.318
	3.819.569	1.963.456

Not 9. Fastighetslån

	2022	2021
Nordea Hypotek AB (Lån 3)	5.400.000	5.640.000
Nordea Hypotek AB (Lån 4)	3.720.000	—
	9.120.000	5.640.000

Lån 3 löper med fast ränta, 0,75 procent, fram till 2023-05-17.

Lån 4 löper med fast ränta, 3,52 procent, fram till 2025-05-21.

Amorteringstakten är f n 100.000 kr per kvartal och ligger därmed väl över nivån för nuvarande avskrivningar på Anläggningstillgångar.

Not 10. Ställda säkerheter

	2022	2021
Fastighetsinteckningar	9.366.000	9.366.000
	9.366.000	9.366.000

Not 11. Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	2021	2021
Revisionsarvode	15.000	15.000
Upplupna räntor	11.133	5.170
Upplupna kostnader	—	—
Förutbetalda årsavgifter	800.000	725.000
Förutbetalda övriga avgifter	33.262	31.560
	859.395	776.730

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den interna revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild

betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 april 2023



Cecilia Carlsson
Auktoriserad revisor



Carl Nilsson
Intern revisor

Postadress

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

E-post

info@brfhyveln129.se

Hemsida

brfhyveln129.bostadsratterna.se

Kontakt

Administrativ/kameral förvaltning:

SaveTime Ekonomikonsult AB
info@savetime.se
Telefon 08-562 621 40
www.savetime.se

Teknisk förvaltning:

Delagott Förvaltning

Kundtjänst och felanmälan:

kundtjanst@delagott.se
felanmalan@delagott.se
Telefon 08-551 105 00
www.delagott.se