

Årsredovisning 2017

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

Nyckeltal, 31/12	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
• Omsättning & resultat							
Nettoomsättning (kkr)	2.006	2.157	2.160	2.265	2.362	2.369	2.479
Resultat efter finansnetto (kkr)	32	487	- 722	318	- 282	- 583	- 148
Eget kapital (kkr)	6.423	6.910	6.188	6.506	6.224	5.641	5.516
• Årsavgift							
Årsavgift (kkr)	1.950	2.100	2.100	2.200	2.300	2.300	2.400
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	454	489	489	512	535	535	559
• Fastighetslån							
Hypotekslån, totalt (kkr)	1.025	975	925	875	825	2.775	8.725
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	238	227	215	204	192	646	2.031
Amortering/år (kkr)	50	50	50	50	50	50	50
Belåningsgrad (%) *	1,2	1,1	1,0	1,0	0,9	2,6	8,3
• Likviditet							
Kassa och bank (kkr)	622	1.175	544	914	1.054	2.240**	4.088
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	145	273	127	213	245	521	951
Leverantörsskulder (kkr)	145	204	141	217	488	179	668
• Övrigt							
Taxeringsvärde (Mkr)	87	87	92	92	92	105	105
— varav Byggnad (Mkr)	33	33	38	38	38	35	35
Avsättning till UH-fond (kkr)	380	450	450	500	550	600	700
Ianspråktagen UH-fond (kkr)	360	—	1.152	—	452	885	703
Fond för yttre underhåll (kkr)	1.458	1.478	1.928	1.226	1.726	1.824	1.539
Avskrivningar (kkr)	106	116	112	99	99	99	244
* fastighetslån/taxeringsvärde ** exkl konto för Balkongbyggare							

Årsredovisning 2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129
får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017,
Föreningens 35:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Förening & Fastighet

Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 bildades 1982. Föreningens *stadgar* har fortlöpande uppdaterats med hänsyn till lagändringar, myndighetsbeslut och andra omvärldsförändringar. Den senaste stadgeändringen, rörande planerad byggnation av balkonger, fastställdes på extra Föreningsstämma 2016-08-25 och nu gällande version av stadgarna är registrerad hos Bolagsverket 2016-11-01.

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

Föreningen äger fastigheten Hyveln 29 på Södermalm i Stockholm med gatadress Heleneborgsgatan 10. Tomtarean uppgår till 1.464 m² och är bebyggd med ett flerfamiljshus med två trappuppgångar, A och B, med åtta (inkl källare) resp sju våningsplan. Till huset hör två terrasser; en vetter ut mot Riddarfjärden och Stadshuset och en mot Heleneborgsgatan. Fastigheten inrymmer totalt 50 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 4.295 m². Av lägenheterna klassificeras 8 st som 1 rum och kök, 23 st som 2 r o k, 9 st som 4 r o k, 9 st som 5 r o k samt 1 st som 6 r o k. Därtill kommer gemensamma ytor för entréhall, trapphus, förråd, tvättstuga, cykel- och soprum.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret och Föreningen är medlem i service- och intresseorganisationen Bostadsrätterna. Energideklaration har upprättats 2008-12-22 av Fastighetsägarna Stockholm samt registrerats hos Boverket. 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 78 st (f å 77 st).

Medlemmar & lägenheter

Under året bytte tre (f å fyra) lägenheter innehavare, se nedan. Vid dessa överlåtelser uppgick den genomsnittliga köpeskillingen till 99.550 kr per m² (f å 93.503 kr).

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

Medlemsförändringar 2017	
• B 1202	Lars Swedenborg & Helena Wedlin har överlåtit sin lägenhet till Hampus Lundgren & Sofia Saurén .
• B 1303	Maria Ploman har överlåtit sin lägenhet till Carl Brännberg & Patricia Otter .
• B 1501	Christian von Walden har överlåtit sin lägenhet till Per Hedbrant .

Styrelse och övriga förtroendevalda

Vid ordinarie Föreningsstämma 2017-04-25 valdes Styrelse, Revisorer och Valberedning, se nedan. Vid senare styrelsemöten bemannades övriga förtroendeposter; Festkommitté, Gröna & Vita Gruppen, Vårdar samt Experter till Styrelsens förfogande.

Förtroendevalda 2017/2018	
<ul style="list-style-type: none"> • Styrelse 	<ul style="list-style-type: none"> • Festkommitté
Pablo Valiente, <i>ordförande (omval)</i>	Kajsa Hasselström Schmidt (<i>sammankallande</i>)
Cecilia Widebäck West, <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>	Martina Törnvall, Julia Williams
Veronica Sundqvist, <i>ordinarie ledamot (omval)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Gröna Gruppen
Evelina Berglund, <i>suppleant (nyval)</i>	Ann-Charlotte Kornblad (<i>sammankallande</i>)
Mats Ericsson, <i>suppleant (nyval)</i>	Ing-Marie Elfström, Jacob Fellsman,
<ul style="list-style-type: none"> • Revisorer 	Staffan Johanson, Birgitta Sunnermalm,
Cecilia Carlsson, <i>auktoriserad revisor (omval)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Vita Gruppen
Bengt Lagerman, <i>intern revisor (omval)</i>	Ulf Mellström/A-C Evaldsson (<i>sammankallande</i>)
Pauline Klasson, <i>intern revisor, suppleant (nyval)</i>	Fredrik Adolfsson, Bengt Carlsson,
<ul style="list-style-type: none"> • Valberedning 	Per Isaksson, Carl Nilsson, Jan Starrsjö
Kristina Svahn Starrsjö, <i>sammankallande (nyval)</i>	
Rolf Gunnarsson (<i>omval</i>)	
Ann-Carita Evaldsson (<i>omval</i>)	
<ul style="list-style-type: none"> • Experter till styrelsens förfogande 	<ul style="list-style-type: none"> • Vårdar
Stefan Jidling (<i>brandsäkerhet</i>),	Hans Hellner (<i>soprum/nyckeladministration</i>)
Per Isaksson (<i>IT/hemsida</i>)	Monica Thulin (<i>bibliotek</i>)

En särskild Balkonggrupp, bestående av Martin Schmidt, Gunilla Svenson Källenius och Jan Starrsjö, har hanterat den genomförda balkongbyggnationen.

Styrelsen har under året haft 13 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 7.896 kr). Extern revisor har ersatts enligt räkning. Övriga förtroendevalda har ej arvoderats.

Styrelsen har en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Styrelsens säte är i Stockholm.

Förvaltning

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

Förvaltarna arvoderas enligt avtal. Under året uppgick detta till totalt 139.500 kr (f å 139.950 kr), vartill kommer arbetsgivaravgifter med 22.821 kr (f å 22.895 kr).

Resultat

Årets resultat enligt resultaträkningen (se sidan 11) är negativt och uppgår till - 147.710 kr (f å - 583.148 kr). Efter avsättning till respektive ianspråktagande av Fond för yttre underhåll uppgår resultatet till - 144.615 kr (f å - 298.030 kr).

De negativa resultat som Hyveln bokföringsmässigt redovisat de senaste åren, och som är en följd av de stora investeringar som gjorts i fastigheten, har en långsiktigt negativ effekt på det egna kapitalet i Föreningen, som framgår av sammanställningen nedan.

<i>Eget kapital 2016-12-31: 5.640.653</i>					
<i>Eget kapital 2017</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	1.823.878	—	215.610	- 583.148
Behandling av 2016 års resultat***				- 583.148	583.148
Avsättning Fond för yttre underhåll***		600.000		- 600.000	
Uttag Fond för yttre underhåll***		- 885.118		885.118	
Balkongavgifter			23.236		
Årets resultat					- 147.710
Belopp vid årets utgång	4.184.313	1.538.760	23.236	- 82.420	- 147.710
<i>Eget kapital 2017-12-31: 5.516.179</i>					

*** enligt stämmobeslut 2017-04-25

Avskrivningar

Årets resultat belastas av *linjära* avskrivningar på anläggningstillgångar om totalt 243.870 kr (f å 98.614 kr). Den kraftiga ökningen av avskrivningarna beror i första hand på ventilationsprojektet. Detta projekt har totalt kostat 4.670.000 kr. Bokföringsmässigt belastar denna kostnad resultatet med en årlig avskrivning om 3%, d v s 140.118 kr. Procentsatsen är beslutad utifrån en extern bedömning av installationens tekniska livslängd, cirka 35 år.

Därtill kommer avskrivning på den balkong Styrelsen låtit bygga till lgh B 1402. Denna investering har kostat totalt 102.750 kr och med en vald avskrivningstid på 20 år blir den bokföringsmässiga avskrivningen 5%, d v s 5.138 kr per år.

Sedan tidigare betar vi av gamla investeringar med följande årliga avskrivningsbelopp: Byggnad 42.375 kr (avskrivningstid 100 år, t o m 2082), Fjärrvärmecentral 15.750 kr (20 år/2023), Vattenbehandlingssystem 20.337 kr (10 år/2018) och Fastighetsnät 20.152 kr (8 år/2019). Se not 5 för detaljerad information.

Avsättningar

Avsättning till Fond för yttre underhåll föreslås ske med 700.000 kr (f å 600.000 kr), varav 315.000 kr utgör stadgeenlig avsättning (*minst* 0,3% av taxeringsvärdet) och 385.000 kr extra avsättning. Det är Styrelsens bedömning att avsättningsnivån till Underhållsfonden fortfarande ligger i underkant av vad som krävs med ett långsiktigt hållbart perspektiv.

Styrelsens mål är att avsättningen på sikt ska uppgå till cirka 10% av det bedömda underhålls- och investeringsbehovet i fastigheten under en rullande 10-årsperiod. Enligt en extern bedömning är denna nivå grovt skattad till cirka 10 Mkr.

Uttag ur Fond för yttre underhåll föreslås ske med totalt 703.095 kr (f å 885.118 kr) och avser dels byte av fönster med 274.970 kr, dels påbörjad uppgradering av husets värmesystem med 428.125 kr.

Underhållsfonden uppgick vid årets slut till 1.538.760 kr (f å 1.823.878 kr), som framgår av tabellen "Eget kapital 2017" på föregående sida. Observera att detta endast är *bokföringsmässiga* operationer, som ej motsvaras av några "öronmärkta" likvida medel som flyttas runt mellan olika konton!

Framöver avser Styrelsen att intensifiera arbetet med Föreningens rullande 10-åriga UH-plan och då kan ytterligare beslutsunderlag komma att påverka den fortsatta avsättnings-takten.

Finansiell ställning & Likviditet

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

Under året har Föreningen lånat upp ytterligare 6.000.000 kr för att säkerställa i första hand ventilationsprojektets genomförande på ett betryggande sätt. Nordea offererade väldigt fördelaktiga lånevillkor, men kan å andra sidan inte erbjuda någon som helst räntebärande placeringsmöjlighet för löpande likviditetsöverskott. Styrelsen har därför öppnat upp en ny bankförbindelse hos den helstatliga banken SBAB, som erbjuder ett räntebärande inlåningskonto för bostadsrättsföreningar. Där parkeras Föreningens likviditetsöverskott

En tidigare checkräkningskredit om 500.000 kr har avvecklats.

Den totala lånestocken uppgick på balansdagen till 8.725.000 kr (f å 2.775.000 kr). Då kostnaderna för ventilationsprojektet, med facit i hand, landat på en lägre nivå än förväntat togs i december ett beslut om att återbetala det minst fördelaktiga lånet om 725.000 kr ("lån 1") hos Nordea. Detta lån återbetalades i sin helhet 2018-02-02. Efter denna amortering uppgår belåningsgraden till cirka 8% (fastighetslån/taxeringsvärde). Föreningens lånestruktur redovisas i detalj i not 9.

Lån ska också amorteras. Hyveln har amorterat 50.000 kr om året sedan år 2000, då det nu återbetalda lånet ("lån 1") upptogs. De nyupptagna lånen (lån 2 och lån 3) har varit amorteringsfria de första åren. Med den nya lånebilden kommer amorteringarna emellertid att öka väsentligt från och med våren 2019.

Det är Styrelsens uppfattning att amorteringstakten bör ligga på en nivå som motsvarar gjorda avskrivningar. Detta innebär att de årliga amorteringarna kommer att öka till cirka 250.000 kr. Med denna takt skulle Föreningens nuvarande fastighetslån vara betalda på 32 år, vilket Styrelsen anser vara rimligt även ur ett generationsperspektiv.

Föreningens likvida medel uppgick vid årsskiftet till totalt 4.087.780 kr (f å 5.476.285 kr). Avräknas de belopp som är och varit hänförliga till balkongprojektet uppgick Föreningens likvida medel till 4.087.780 kr (f å 2.240.547 kr) på balansdagen.

Leverantörsskulden uppgick till 668.092 kr (f å 178.921 kr). Nettot per balansdagen var således 3.419.688 kr (f å 2.061.626 kr).

Föreningen har inget innehav av aktier eller andra värdepapper.

Föreningens goda likviditet möjliggör en fortsatt hög ambitionsnivå vad gäller arbetet att planera för det fortsatta underhållet och uppgraderingen av vår fastighet

Årsavgift

Årsavgiften har 2017 uppgått till 2.400.000 kr (f å 2.300.000 kr), eller genomsnittligt 559 kr per kvadratmeter bostadsyta (f å 535 kr). För 2018 har årsavgiften höjts med cirka 8% till 2.600.000 kr. Styrelsens motivering till denna höjning är bl a ökade amorteringar, förväntat stigande räntekostnader samt fortsatta satsningar på att utveckla vår fastighet.

Budget och driftkostnader

Styrelsen kan med god träffsäkerhet budgetera de löpande driftkostnaderna i vår fastighet,

Resursförbrukning	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
• Fjärrvärme							
Energiförbrukning (MWh)	651	716	660	598	586	632	679
Total kostnad (kkr)	589	650	638	576	564	606	634
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	137	151	149	134	131	141	147
• Elektricitet							
Elförbrukning (kWh)	62.840	68.280	66.378	62.402	61.274	56.784	59.873
Total kostnad (kkr)	98	107	99	85	86	84	85
Kostnad/kWh, snitt (kr)	1,55	1,57	1,49	1,37	1,40	1,47	1,42
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	23	25	23	20	20	19	20
• Vatten & avlopp							
Vattenförbrukning (m ³)	4.380	4.290	4.305	3.710	3.860	3.880	3.965
Total kostnad (kkr)	47	49	50	49	45	55	57
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	11	11	12	11	11	13	13

och budgeten är ett viktigt verktyg för att ha kontroll över kostnader och intäkter. Som not 2 visar är kostnaderna för "resurserna" värme, el och vatten tunga utgiftsposter, där vi själva kan påverka förbrukning och kostnader. Intresserade hänvisas till tabell på föregående sida.

Underhåll / reparationer / investeringar

Under det gångna året har två stora projekt genomförts i vår fastighet; dels har vi installerat ett helt nytt ventilationssystem och mot slutet av året erhöll vi även ett efterlängtat godkänt OVK-intyg efter det att installationen besiktigats av certifierad konsult. Därmed sattes punkt för en problematik som Styrelsen brottats med under många år.

Då det nya ventilationssystemet nu är på plats har det dock visat sig att det återstår en del åtgärder för att finjustera och kalibrera husets ventilations- och värmesystem med varandra. Under året inleddes också ett nytt projekt med syfte att stegvis modernisera och uppgradera husets värmesystem, som till stora delar innehåller komponenter från det att huset byggdes på 1920-talet. Bland annat har gamla stamventiler i källarvåningen bytts ut, vilket bland annat medfört kostsam asbestsanering. Ytterligare åtgärder avseende värmesystemet planeras det närmaste året. Det är styrelsens målsättning att dessa arbeten ska störa de enskilda lägenheterna så lite som möjligt.

Nedan visar vi ett förenklat utdrag ur Föreningens underhållsplan. Avsikten med denna tabell är att ge medlemmen en indikation om vad som kan "vara på gång" i huset.

I den vänstra kolumnen redovisas de kostnader — totalt 5.570.000 kr — som investerats i fastigheten under 2017. I kolumnen för 2018 anges avrundade budgetvärden. Och för åren därefter indikeras inom vilka områden betydande investeringar kan komma att bli aktuella.

Underhållsplan 2017	<i>Utfall 2017</i>	<i>Budget 2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021 <</i>
Löpande underhåll	121.607	100.000	100.000	100.000	100.000
Oförutsedda händelser	74.905	100.000	100.000	100.000	100.000
1: Yttertak	—	50.000	—	—	—
2: Fasad	—	—	—	xxx	xxx
3: Fönster	274.970	—	—	—	—
5: Trapphus	—	90.000	—	—	—
8: Ventilationssystem	4.670.587	—	—	—	—
9: Värme/varmvatten	428.125	100.000	—	—	—
10: Vatten och avlopp	—	xxx	xxx	xxx	—
12: Hissar	19.430	20.000	—	—	—
16: Gård	—	75.000	—	—	—
Summa	5.570.194				

Utdrag ur Föreningens Underhållsplan samt nedlagda kostnader i fastigheten 2017. I UH-planen ingår även följande rubriker: 4) Portar, dörrar; 6) Källare; 7) Tvättstuga; 11) Elanläggning; 13) Soprum; 14) Friggebod och 15) Skyddsrum.
xxx = risk för betydande belopp

Som framgår av den första kolumnen har bl a 275.000 kr noterats under rubriken "Fönster". Denna kostnad avser byte av samtliga fönster i de tre vindsvåningarna, då trävirket i dessa börjat ruttna. Stor kvalitetsskillnad mellan fönster från 1920- resp 1980-talet således!

Det andra stora projektet som genomförts under 2017, och som inte alls framgår av sammanställningen ovan, avser det genomförda balkongprojektet. 31 nya balkonger har byggts på fastigheten, också det en gammal mångårig dröm som nu förverkligats. Vid halvårsskiftet juni/juli kunde de nya balkongerna tas i besittning av de 30 "Balkongbyggarna", som via en investering på sammanlagt 3,4 Mkr sannolikt skapat en rejäl värdestegring på såväl den egna lägenheten som på fastigheten i sin helhet.

Det är Styrelsens uppfattning att balkongprojektet genomförts på ett framgångsrikt sätt — dessutom på kronan enligt budget! — och ett varmt tack riktas till de tre medlemmarna i Balkonggruppen, Martin Schmidt, Jan Starrsjö & Gunilla Svenson Källenius, som arbetat med frågan under flera år.

Balkongprojektet ingår inte i Föreningens räkenskaper för det gångna året på något annat sätt än att Styrelsen administrerar uttaget av den särskilda balkongavgift som debiteras Balkongbyggarna och som fonderas för framtida underhåll (se not 11).

Ett litet problem uppstod emellertid under resans gång: Styrelsens ursprungliga uppdrag enligt Föreningsstämmans beslut var att söka byggnadslov för så många lägenheter som möjligt. Stadsbyggnadskontoret beviljade bygglov för totalt 31 balkonger, varav en s k fransk balkong. En av de medlemmar som fått bygglov ville inte utnyttja sitt bygglov. Detta besked skulle då innebära att ytterligare tre medlemmar skulle förvägras möjligheten att bygga en balkong, då Stadsbyggnadskontoret krävde "kompleta rader".

Problemet löstes genom att Styrelsen beslutade att bygga en "blindbalkong" till den aktuella lägenheten. Denna balkong är plomberad och belagd med nyttjandeförbud för den nuvarande medlemmen intill dess att denne, eller annan framtida innehavare av bostadsrätten, förvärvar balkongen i sin helhet. Föreningens investeringskostnad för balkongen är totalt 102.750 kr. Styrelsen är övertygad om att marknadsvärdet är mångdubbelt högre.

I Föreningens räkenskaper syns denna balkong i not 5. Balkongen genererar en bokföringsmässig årlig "kostnad" om 5.138 kr avseende avskrivning samt cirka 1.000 kr i balkongavgift (framtida underhåll).

Utsikter för 2018

Arbetet med att vidareutveckla vår fina fastighet fortsätter med oförminskad styrka. Styrelsen är dock medveten om de olägenheter som drabbat de boende under de senaste åren till följd av genomförda projekt. Det har stundtals varit "stökigt" i trapphus och på tak och i vårt när-område. Några stora genomgripande projekt planeras inte 2018-19.

Det är Styrelsens ambition att så långt det är möjligt lämna de boende i fred under denna tid. Arbetet fokuseras främst på åtgärder som ligger utanför och endast i ringa mån berör de enskilda lägenheterna.

Arbetet att förbättra Hyveln fortsätter!

Förslag till resultatdisposition	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	- 82.420
Årets resultat	- 147.710
Totalt	- 230.130
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Avsättning till Fond för yttre underhåll	700.000
lanspråktagande av Fond för yttre underhåll	- 703.095
Balanseras i ny räkning	- 227.035
Totalt	- 230.130

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

Stockholm 2018-03-20

Pablo Valiente, *ordförande*

Cecilia Widebäck West, *sekreterare*

Hans Hellner

Harry Nilsson

Veronica Sundqvist

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

Cecilia Carlsson, *auktoriserad revisor*
Convensia Revision

Bengt Lagerman, *intern revisor*

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2017	2016
<i>Nettoomsättning</i>			
Årsavgifter m m	(Not 1)	2.478.820	2.369.089
Summa intäkter		2.478.820	2.369.089
<i>Kostnader för fastighetsförvaltning</i>			
Driftskostnader	(Not 2)	- 2.134.858	- 2.625.081
Administrationskostnader	(Not 3)	- 199.085	- 199.541
Summa kostnader		- 2.333.943	- 2.824.622
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	(Not 4)	- 243.870	- 98.614
Resultat före finansiella poster		- 98.993	- 554.147
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter		10.950	74
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		- 59.667	- 29.075
Årets resultat		- 147.710	- 583.148

Fördelning av årets resultat enligt Styrelsens förslag till resultatdisposition:*

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)	- 147.710	- 583.148
Uttag ur Fond för yttre underhåll	703.095	885.118
Stadgeenlig avsättning till Fond för yttre underhåll	- 315.000	- 315.000
Ytterligare avsättning till Fond för yttre underhåll	- 385.000	- 285.000
Årets resultat efter förändring av Fond för yttre underhåll	- 144.615	- 298.030

* Beslutas av Föreningsstämman våren 2018

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	2017-12-31	2016-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Byggnader & mark	<i>(Not 5)</i>	11.435.435	6.905.968
Summa anläggningstillgångar		11.435.435	6.905.968
Avgifts- & hyresfordringar	<i>(Not 6)</i>	44.167	47.214
Övriga kortfristiga fordringar		4.217	4.215
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	<i>(Not 7)</i>	58.282	57.038
Kassa & bank	<i>(Not 8)</i>	4.087.780	5.476.285
Summa omsättningstillgångar		4.194.446	5.584.752
Summa tillgångar		15.629.881	12.490.720
<i>Eget kapital & skulder</i>			
Insatskapital		4.184.313	4.184.313
Fond för yttre underhåll		1.538.760	1.823.878
Fond för underhåll av nya balkonger		23.236	—
Summa bundet eget kapital		5.746.309	6.008.191
Balanserat resultat		- 82.420	215.610
Årets resultat		- 147.710	- 583.148
Summa fritt eget kapital		- 230.130	- 367.538
Summa eget kapital		5.516.179	5.640.653
Skulder till kreditinstitut	<i>(Not 9, 10)</i>	8.000.000	2.725.000
Summa långfristiga skulder		8.000.000	2.725.000
Skulder till kreditinstitut	<i>(Not 9, 10)</i>	725.000	50.000
Leverantörsskulder		668.092	178.921
Balkongbyggare (<i>avräkningskonto</i>)	<i>(Not 11)</i>	—	3.235.738
Skatteskulder		2.724	374
Övriga kortfristiga skulder		28.750	28.891
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	<i>(Not 12)</i>	689.136	631.143
Summa kortfristiga skulder		2.113.702	4.125.067
Summa eget kapital & skulder		15.629.881	12.490.720

Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	Not	2017	2016
• <i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		- 98.993	- 554.147
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		243.870	98.614
Erhållen ränta m m		10.950	74
Erlagd ränta		- 59.667	- 29.075
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		96.160	- 484.534
• <i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Minskning (+) / ökning (-) av kundfordringar		3.047	- 3.839
Minskning (+) / ökning (-) av fordringar		-1.246	- 2.145
Minskning (-) / ökning (+) av leverantörsskulder		489.171	- 309.162
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder		- 3.152.300	3.271.639
Kassaflöde från den löpande verksamheten		- 2.565.168	2.471.959
• <i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av byggnader och mark	(Not 5)	- 4.773.337	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 4.773.337	0
• <i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna långfristiga lån		6.000.000	2.000.000
Amortering långfristiga lån		- 50.000	- 50.000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5.950.000	1.950.000
Förändring av likvida medel		- 1.388.505	4.421.959
Likvida medel vid årets början		5.476.285	1.054.326
Likvida medel vid årets slut		4.087.780	5.476.285

Noter och kommentarer till bokslutet

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

Not 1. Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	2.400.000	2.300.000
Övriga avgifter	78.820	69.089
	2.478.820	2.369.089

Not 2. Driftskostnader	2017	2016
El	85.171	83.526
Fjärrvärme	634.241	606.226
Vatten & avlopp	57.525	55.021
Renhållning	76.133	73.455
Städning	71.478	57.609
Hissar	19.430	18.448
Reparation & underhåll	899.607	1.417.966
Kommunal fastighetsavgift	65.750	63.400
Försäkring	44.569	42.563
Kabel-TV	30.622	29.935
Möteskostnad/uppvaktning	25.675	29.553
Revisionsarvode	19.438	16.000
Konsulttjänster	—	89.746
Bankkostnader (pantbrev)	72.439	xxx
Övriga kostnader	32.780	41.632
	2.134.858	2.625.081

Not 3. Personalkostnader	2017	2016
Löner/förvaltare	139.500	139.950
Styrelsearvoden	28.800	28.800
Arbetsgivaravgifter	30.785	30.791
	199.085	199.541

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%.

Not 5.

Anläggningstillgångar	2017	2016
Byggnad		
Anskaffningsvärde	4.237.504	4.237.504
Ingående avskrivningar	- 1.424.627	- 1.382.252
Årets avskrivning enligt plan	- 42.375	- 42.375
Akkumulerade avskrivningar	- 1.467.002	- 1.424.627
Bokfört värde	2.770.502	2.812.877
Balkong (lgh B 1402)		
Anskaffningsvärde	102.750	—
Årets avskrivning enligt plan	- 5.138	—
Bokfört värde	97.612	—
Mark		
Anskaffningsvärde	3.897.696	3.897.696
Bokfört värde	3.897.696	3.897.696
Fjärrvärmecentral		
Anskaffningsvärde	314.985	314.985
Ingående avskrivningar	- 207.255	-191.505
Årets avskrivning enligt plan	- 15.750	- 15.750
Akkumulerade avskrivningar	- 223.005	- 207.255
Bokfört värde	91.980	107.730
Vattenbehandlingssystem		
Anskaffningsvärde	203.374	203.374
Ingående avskrivningar	- 166.086	- 145.749
Årets avskrivning enligt plan	- 20.337	- 20.337
Akkumulerade avskrivningar	186.423	- 166.086
Bokfört värde	16.951	37.288
Fastighetsnät		
Anskaffningsvärde	161.213	161.213
Ingående avskrivningar	- 110.836	- 90.684
Årets avskrivning enligt plan	- 20.152	- 20.152
Akkumulerade avskrivningar	- 130.988	- 110.836
Bokfört värde	30.225	50.377

Not 5. Forts...	2017	2016
Ventilationssystem		
Anskaffningsvärde	4.670.587	—
Årets avskrivning enligt plan	- 140.118	—
Bokfört värde	4.530.469	—
Summa bokfört värde	11.435.435	6.905.968
Taxeringsvärden		
Byggnad	35.000.000	35.000.000
Mark	70.000.000	70.000.000
	105.000.000	105.000.000

Not 6. Fordringar	2017	2016
Årsavgifter	39.865	41.220
Övriga fordringar	4.302	5.994
	44.167	47.214

Not 7. Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

	2017	2016
Förutbetalda försäkringar	41.905	40.759
Övriga förutbetalda kostnader	16.377	16.279
	58.282	57.038

Not 8. Kassa och bank	2017	2016
Kassa	3.869	1.889
Bank (Nordea, SBAB)	4.083.911	5.474.396
	4.087.780	5.476.285
(varav Balkongbyggare, se not 11)	—	3.235.738)

Not 9. Fastighetslån	2017	2016
Hypotekslån i Nordea Hypotek AB		
— kortfristig del av lån 1	50.000	50.000
— långfristig del av lån 1	675.000	725.000
— lån 2	2.000.000	2.000.000
— lån 3	6.000.000	—
	8.725.000	2.775.000

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.

Lån 3 är amorteringsfritt och löper med rörlig ränta (Stibor 3 mån + 1,10) fram

Not 9. Forts...

till 2019-05-13. Räntan har under året varierat mellan 0,68 - 0,51 procent. Den framtida amorteringstakten för lån 2 och 3 är ännu inte fastställd. Det är Styrelsens uppfattning att denna bör ligga på samma nivå som avskrivningarna, vilket skulle innebära en amorteringstid om cirka 32 år för nuvarande lån.

Not 10. Ställda säkerheter	2017	2016
Fastighetsinteckningar	9.366.000	4.250.000
	9.366.000	4.250.000

Not 11. Balkongbyggare	2017	2016
Förskottsbetalda byggkostnader	—	3.131.008
Förskottsbetalda OH-kostnader	—	174.000
Bokförda OH-kostnader	—	- 69.270
In-/utgående kontosaldo	3.235.738	3.235.738
Bokförda byggkostnader	- 3.321.851	
Bokförda OH-kostnader	- 13.988	
Föreningens förvärv (B 1402)	102.750	
Balkongavgifter	20.587	
Överföring till Balkongfond	- 23.236	
	0	

Not 12. Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	2017	2016
Revisionsarvode	15.000	15.000
Räntor	8.536	4.443
Förutbetalda årsavgifter	650.000	600.000
Förutbetalda övriga avgifter	15.600	11.700
	689.136	631.143

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 2017.

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 2017 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hyveln 129 för år 2017 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade/godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 mars 2018

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