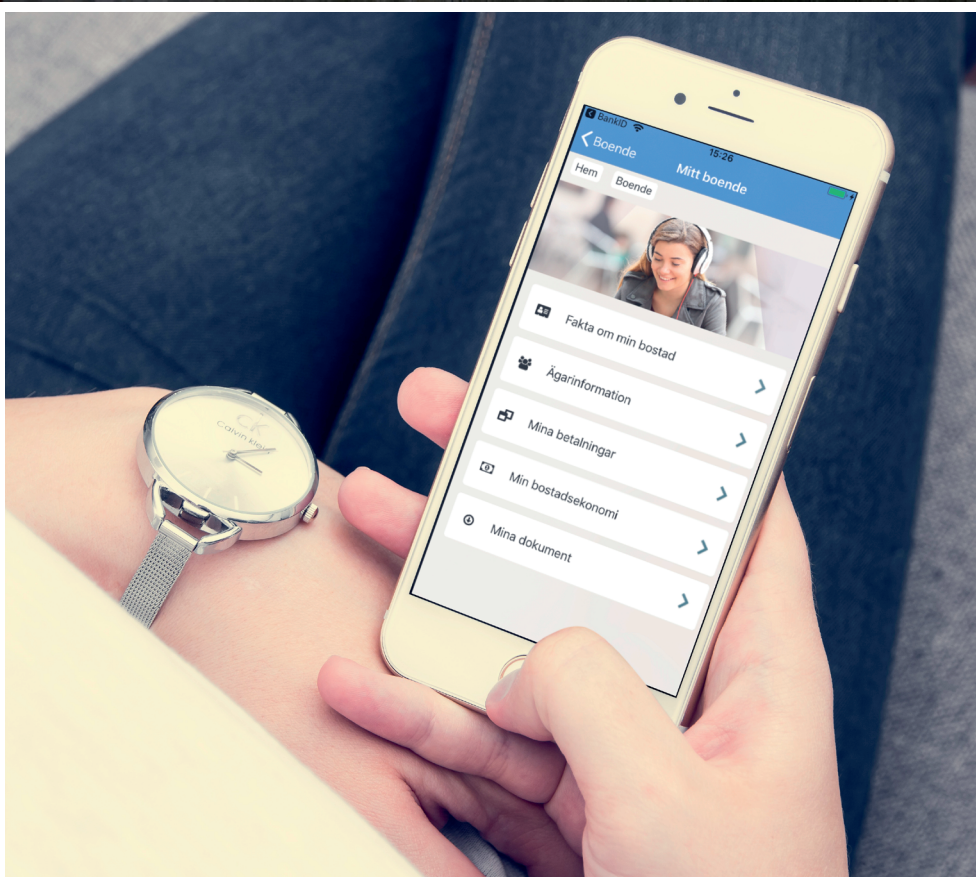




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hyvelbänken 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2039.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Eric Asp	Ordförande
Malin Marcusson	Sekreterare
Roger Wranér	Kassör
Jack Columbus	Ledamot
Karin Lindström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG AB
---------------	------------------	---------

Valberedning

Hans Fridén
Neil Hathorn

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hyvelbänken 4	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2025.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

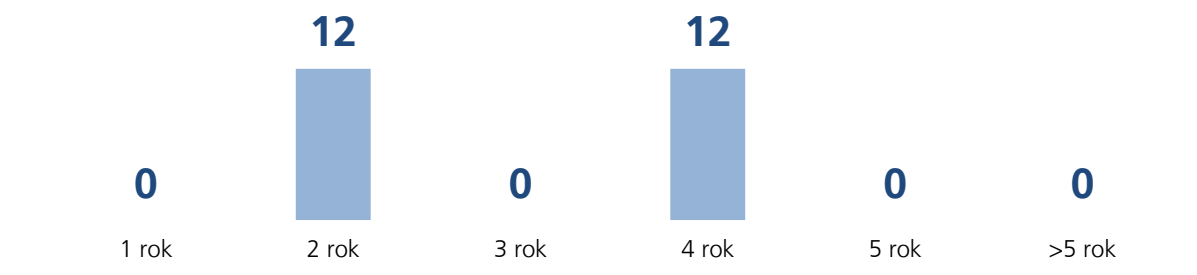
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 215 m², varav 1 763 m² utgör lägenhetsyta och 452 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Elektronik	351 m ²	2021-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Mötes- och styrelselokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av mangel	2019	
Målning av entré- och källardörrar.	2018	
Takbesiktning	2018	Tak bedömdes vara i gott skick.
Spolning av avloppsstammar.	2017	
Målning av diverse plåtdetaljer på tak.	2017	
Plåt sko skorstenar	2014 - 2017	
Trapphusmålning	2012	
Fasadrenovering	2011	
Fönsterrenovering	2010	
Elstambyte	2007	
Rörstambyte	2007	
Utbyte av värmecentral.	2007 - 2008	
Omläggning av tak.		Utförd under mitten av 90-talet
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning och renovering av garageportar.	2019	Medel avsatta. Renovering sker 2020.
Byte av torktumlare och torkskåp.	2020	Medel avsätts. Maskinerna byts när haveri sker.
Utvändig målning av fönster och balkongdörrar.	2021	
OVK-besiktning	2021	
Gräsytor jordförbättring.	2022	
Parkeringsplatser (räcken).	2022	
Byte av tvättmaskiner.	2023	
Injustering av värmesystemet.	2023	
Översyn av fjärrvärmecentralen.	2023	
Bättringsarbeten, takplåt	2024	
Källargångar, målningsförbättring.	2024	
Avloppsstammar, spolning.	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

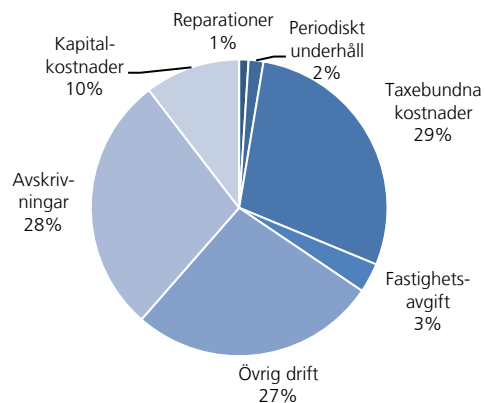
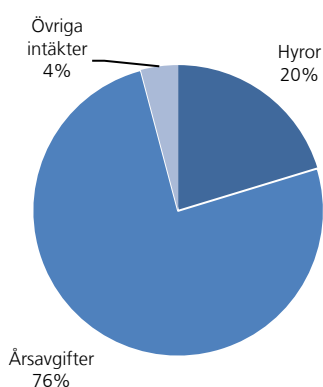
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	622 301	580 178
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 774 164	1 769 611
Finansiella intäkter	-8	15
	1 774 156	1 769 626
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	928 364	914 302
Finansiella kostnader	157 000	165 469
Ökning av kortfristiga fordringar	998	1 106
Minskning av långfristiga skulder	700 000	630 000
Minskning av kortfristiga skulder	32 461	16 627
	1 818 823	1 727 504
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	577 633	622 301
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-44 668	42 122

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tråkigt nog hade föreningen under sommaren en översvämning i en lägenhet med vattenskada som följd.

Mer glädjande var att föreningen kunde amortera 700 000 kronor på föreningens lån.

Under början byttes mangeln i tvättstugan ut.

En spisvakt har installerats hos föreningens hyresgäst.

Två städdagar har anordnats under året, 27 april och 19 oktober. I april fanns en container för grovsopor.

24 augusti hölls en välbesökt höstfest.

Fem lägenheter har bytt ägare under året. Nummer 7, 9, 14, 19 och 20.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	767	767	767	767
Hyror/m ² hyresrättsyta	514	505	498	493
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 307	6 542	6 902	7 302
Elkostnad/m ² totalyta	22	19	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	139	144	139	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	21	17	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	75	89	98
Soliditet (%)	67	65	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	264	265	132	146
Nettoomsättning (tkr)	1 774	1 770	1 766	1 764

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 763 m² bostäder och 452 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 560 099	0	0	20 560 099
Upplåtelseavgifter	2 841 972	0	0	2 841 972
Fond för yttre underhåll	950 773	271 851	-23 750	702 672
S:a bundet eget kapital	24 352 844	271 851	-23 750	24 104 743
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 542 632	-271 851	288 478	-2 559 259
Årets resultat	263 664	263 664	-264 728	264 728
S:a ansamlad förlust	-2 278 968	-8 187	23 750	-2 294 531
S:a eget kapital	22 073 876	263 664	0	21 810 212

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	263 664
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 270 782
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-271 851
summa balanserat resultat	-2 278 969

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

8 187
-2 270 782

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 774 161	1 769 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3	0
Summa rörelseintäkter		1 774 164	1 769 611
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-782 229	-784 137
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 911	-99 281
Personalkostnader	Not 6	-34 225	-30 884
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-425 127	-425 127
Summa rörelsekostnader		-1 353 492	-1 339 429
RÖRELSERESULTAT		420 672	430 182
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-8	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 000	-165 469
Summa finansiella poster		-157 008	-165 454
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		263 664	264 728
ÅRETS RESULTAT		263 664	264 728

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	32 551 652	32 976 779
Summa materiella anläggningstillgångar	32 551 652	32 976 779
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 551 652	32 976 779
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	436 463	480 133
Summa kortfristiga fordringar	436 463	480 133
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	187 310	187 310
Summa kassa och bank	187 310	187 310
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	623 773	667 443
SUMMA TILLGÅNGAR	33 175 425	33 644 222

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 402 071	23 402 071
Fond för yttre underhåll	Not 10	950 773	702 672
Summa bundet eget kapital		24 352 844	24 104 743
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 542 632	-2 559 259
Årets resultat		263 664	264 728
Summa fritt eget kapital		-2 278 968	-2 294 531
SUMMA EGET KAPITAL		22 073 876	21 810 212
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 047 652	9 147 652
Summa långfristiga skulder		10 047 652	9 147 652
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	700 000	2 300 000
Leverantörsskulder		76 475	80 775
Skatteskulder		93 556	90 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	183 866	215 355
Summa kortfristiga skulder		1 053 897	2 686 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 175 425	33 644 222

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Port/säkerhetsdörrar	50 år	50 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	57 år	57 år
Balkong/terass	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 340 820	1 342 925
Hyror bostäder	72 819	71 571
Hyror lokaler	190 079	185 860
Hyror parkering	48 000	48 000
Hyror garage	49 200	49 200
Bredbandsintäkter	73 188	72 000
Öresutjämning	56	55
	1 774 161	1 769 611

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	3	0
	3	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	1 125	4 219
	Städning entreprenad	33 612	32 725
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	5 218
	Myndighetstillsyn	0	21 250
	Gård	3 310	3 203
	Serviceavtal	5 934	5 778
	Förbrukningsmateriel	370	322
	Brandskydd	2 852	0
	Fordon	0	159
		47 203	72 873
	Reparationer		
	Lås	0	50
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 023
	Fönster	0	2 013
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 375
	Vattenskada	16 110	0
		16 110	13 461
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	24 500	0
	Entré/trapphus	0	23 750
		24 500	23 750
	Taxebundna kostnader		
	El	48 489	40 923
	Värme	308 589	319 008
	Vatten	46 963	45 564
	Sophämtning/renhållning	17 629	9 539
	Grovsopor	9 244	0
		430 914	415 034
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 260	30 448
	Tomträttsavgäld	105 100	105 100
	Kabel-TV	5 719	5 808
	Bredband	73 245	72 285
		215 324	213 641
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 178	45 378
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	782 229	784 137

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	198	0
	Medlemsinformation	0	501
	Tele- och datakommunikation	1 689	1 643
	Juridiska åtgärder	0	14 875
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	0
	Föreningskostnader	1 722	1 661
	Styrelseomkostnader	192	0
	Fritids- och trivselkostnader	640	602
	Förvaltningsarvode	66 808	64 772
	Administration	3 068	2 533
	Korttidsinventarier	2 100	0
	Konsultarvode	14 056	7 846
	Tidningar facklitteratur	318	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 530
		111 911	99 281
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	26 000	23 500
	Kostnadsersättningar	56	0
	Sociala kostnader	8 169	7 384
		34 225	30 884
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	230 728	230 728
	Förbättringar	194 400	194 400
		425 127	425 127

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 165 065	37 165 065
	Utgående anskaffningsvärde	37 165 065	37 165 065
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 188 286	-3 763 159
	Årets avskrivningar enligt plan	-425 127	-425 127
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 613 413	-4 188 286
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 551 652	32 976 779
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 515 000	16 149 000
	Taxeringsvärde mark	12 598 000	8 380 000
		29 113 000	24 529 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 600 000	23 200 000
	Lokaler	1 513 000	1 329 000
		29 113 000	24 529 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	46 140	45 142
	Klientmedel hos SBC	390 323	434 991
		436 463	480 133
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	702 672	563 159
	Reservering enligt stadgar	271 851	271 851
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-23 750	-132 338
	Vid årets slut	950 773	702 672

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken		0	300 000	
Handelsbanken	1,260 %	5 270 000	5 270 000	2022-12-01
Handelsbanken	1,530 %	877 652	877 652	2023-12-01
Handelsbanken	1,740 %	3 000 000	3 000 000	2021-12-01
Handelsbanken		0	2 000 000	
Handelsbanken	1,270 %	900 000	0	2024-12-01
Handelsbanken	1.120 %	700 000	0	2020-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		10 747 652	11 447 652	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-700 000	-2 300 000	
		10 047 652	9 147 652	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 047 652 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 650 972	18 650 972
	Eventualförpliktelser	inga	inga
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	10 251	0
	Sophämtning	4 412	0
	Arvoden	26 000	23 500
	Sociala avgifter	8 169	7 384
	Ränta	11 677	11 887
	Avgifter och hyror	123 357	172 584
	upplupna kostnader	0	0
		183 866	215 355

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I början på året havererade en tvättmaskin. Denna kommer att ersättas med en ny maskin då den inte bedöms lönt att reparera. Bytet sker tidigare än angivet i underhållsplanen.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 11 / 5 2020



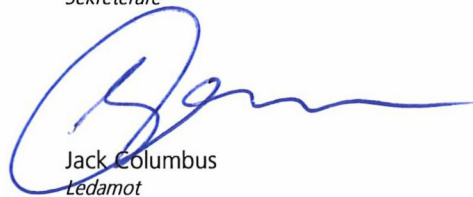
Eric Asp
Ordförande



Malin Marcusson
Sekreterare



Roger Wranér
Kassör



Jack Columbus
Ledamot



Karin Lindström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2020



Katrine Elbra
Godkänd revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hyvelbänken 4, org. nr 769607-9511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hyvelbänken 4 för år 2019.

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 2019 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 uppger, 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 Hyvelbänken 4 för år 2019 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 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 förtlöpande 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 försumelse 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 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.

Solna 2020-05-28

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE