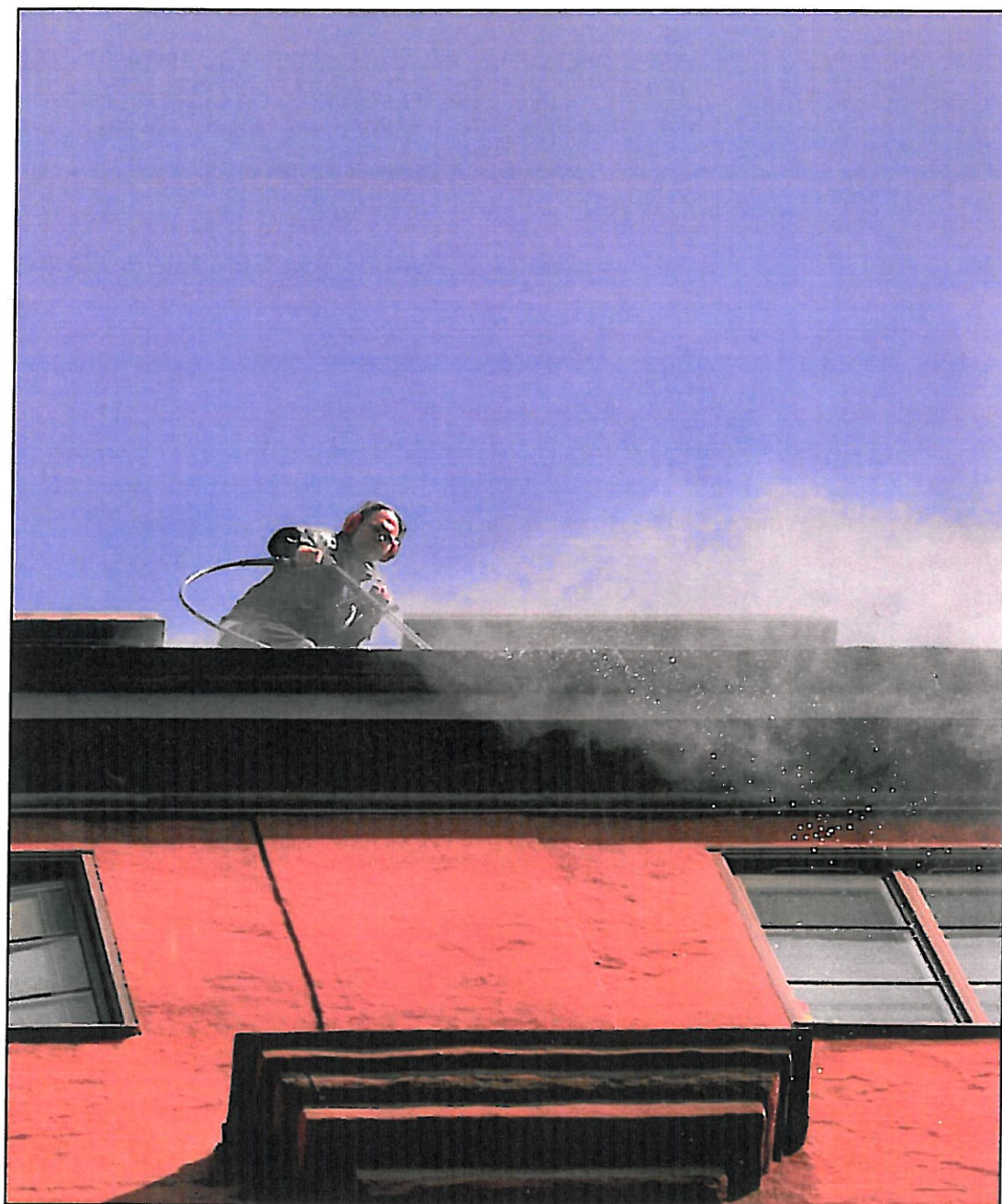


Årsredovisning 2013

för
Bostadsrättsföreningen Hyveln 129



Heleneborgsgatan 10
Stockholm

<http://brfhyveln129.bostadsratterna.se>

Årsredovisning 2013 för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129

*Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013, Föreningens 31:a verksamhetsår.*

Uppgift inom parentes avser, om inte annat anges, föregående år.

Verksamhetsberättelse

Förening & Fastighet

Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 bildades år 1982. Nu gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2009-11-18 och ekonomisk plan hos Länsstyrelsen 1990-09-30.

Föreningen äger fastigheten Hyveln 29 på Södermalm i Stockholm med gatuadress Heleneborgsgatan 10. Fastighetens tomtarea uppgår till 1.464 m² och är bebyggd med ett flerfamiljshus med två trappuppgångar, A och B, med åtta (inkl källare) resp sju våningsplan. Fastigheten inrymmer totalt 50 lägenheter efter det att två lägenheter slagits samman per 2013-01-01. Sedan 2003-10-01 är samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 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. Den totala bostadsarean uppgår till 4.295 m². 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 (tidigare SBC).

Energideklaration har upprättats 2008-12-22 av Fastighetsägarna Stockholm samt registrerats hos Boverket.

Fastighetens taxeringsvärde uppgick till 92.000.000 kr (87.000.000 kr) vid årets utgång. Detta värde saknar numera någon större praktisk betydelse.

Antalet medlemmar var vid årets slut 77 st (föregående år 79 st).

Medlems- och lägenhetsförändringar

Fyra lägenheter har bytt innehavare under året och två medlemmar har avlidit, se separat sammanställning, tabell **[1]**, längst bak i denna redovisning. Den genomsnittliga köpeskillingen vid dessa fyra överlåtelse uppgick till 63.335 kr per m² (61.457 kr).

Styrelse och övriga förtroendevalda

Vid Föreningsstämma 2013-05-28 och vid senare styrelsemöten valdes styrelse och övriga funktionärer enligt separat sammanställning, se tabell **[2]** på nästa sida.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. Styrelsens ledamöter och övriga förtroendevalda har ej erhållit något arvode. Extern revisor har ersatts enligt räkning. Styrelsen har en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

2 Förtroendevalda 2013/14

Vid Föreningsstämma 2013-05-28, där 40 av husets 50 lägenheter var representerade (f å 40 av 51), valdes styrelse, revisorer och valberedning enligt följande:

• Styrelse

Rolf Gunnarsson	Ordförande	(nyval som ordf)
Anders Enhamre	Sekreterare*	(omval)
Anders Dannemann	Ledamot	(omval)
Per Isaksson	Ledamot	(omval)
Sofie Ivarsson	Ledamot	(nyval som ordinarie)
Klara Leander	Suppleant	(nyval)
Harry Nilsson	Suppleant	(nyval)

* fr o m februari 2014 är Sofie Ivarsson sekreterare

• Revisorer

Peter Du Rietz Garpenhag		(omval)
Auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Stuart West	Internrevisor	(omval)
Jan Starrsjö	Internrevisor, suppleant	(nyval)

• Valberedning

Leif Sunnermalm	Sammanställande	(nyval)
Uwe Böttcher		(nyval)
Emi Hijino		(omval)

Vid senare styrelsemöten har följande funktionärer utsetts efter förslag från valberedningen:

• Festkommitté

Kajsa Hasselström*, Frida Augustsson, Anders & Evelina Berglund, Sara Wickman och Christian von Walden

• Gröna Gruppen

Josephine Halldén Isaksson*, Birgitta Böttcher, Staffan Johanson, Ann-Charlotte Kornblad, Klara Leander och Birgitta Sunnermalm

• Vita Gruppen

Ulf Mellström & Ann-Carita Evaldsson*, Bengt Carlsson, Kristina Hammarén Busch, Per Isaksson, Thomas Spence och Jan Starrsjö

* Sammanställande

• Vårdar

Tommy Rosenlöv*/Birgitta Sunnermalm* (Tvättstuga), Hans Hellner (Soprum & Nyckeladministration) och Monica Thulin (Bibliotek) * Del av år

• Experter till styrelsens förfogande

Uwe Böttcher (Hemsida), Christer Duke (Opinionsbildning), Stefan Jidling (Brandsäkerhet) och Karla Werner (Byggnadsvård)

Förvaltning

Fastigheten förvaltas av Håkan Larsson (*teknisk* förvaltning) och Peter Dolk (*administrativ/kameral* förvaltning). Förvaltarna arvoderas enligt avtal; under året uppgick detta arvode, inkl ersättning till nyckeladministratören Hans Hellner, till totalt 116.900 kr (105.600 kr), vartill kommer arbetsgivaravgifter med 11.929 kr (11.535 kr).

Resultat

Årets resultat enligt resultaträkningen, och *före* förändring av Fond för yttre underhåll (*se längst ner på sidan 6*), uppgår till - 721.913 kr (486.889 kr), vilket i väsentlig grad avviker från årets budget. Det negativa resultatet beror på att två stora projekt, som planerats under en längre tid, kommit att genomföras under ett och samma verksamhetsår. Läs mer om dessa projekt under avsnittet *Underhåll/repARATIONER/investeringar* på sidan 4.

Avskrivningar

Årets resultat belastas av linjära avskrivningar på anläggningstillgångar om totalt 111.561 kr (115.881 kr), varav 42.375 kr avser Byggnad (avskrivningstid 100 år, t o m 2082), 15.750 kr Fjärrvärmecentral (20 år, t o m 2023), 12.947 kr Passersystem (10 år, avskrivet), 20.337 kr Vattenbehandlingssystem (10 år, t o m 2018) och 20.152 kr Fastighetsnät (8 år, t o m 2019).

Avsättningar

Avsättning till Fond för yttre underhåll föreslås ske med totalt 450.000 kr (450.000 kr). Av denna avsättning utgör 276.000 kr stadgeenlig avsättning (*minst* 0,3 procent av taxeringsvärdet) och 174.000 kr extra avsättning. Uttag ur Fond för yttre underhåll föreslås ske med 1.151.995 kr (0 kr), avseende de två genomförda projekten.

Beslutar stämman enligt styrelsens förslag kommer Fonden för yttre underhåll att uppgå till totalt 1.226.178 kr (1.928.173 kr) efter stämmobeslut i maj 2014.

Det förtjänar att påpekas att *avsättning till* respektive *uttag ur* Fond för yttre underhåll endast är *bokföringsmässiga dispositioner* och att dessa ej påverkar vare sig resultat eller likviditet. Det är viktigt att förstå att själva fonden är en rent bokföringsmässig post i balansräkningen, som ej motsvaras av några kontanta tillgångar på bank (se även not 9).

Den nuvarande styrelsen gör bedömningen att den hittillsvarande avsättningsnivån sannolikt är otillräcklig i ett längre perspektiv. Den årliga avsättningen bör, enligt gällande bokföringspraxis, uppgå till cirka 10% av det bedömda underhålls- och investeringsbehovet under en rullande tioårsperiod. Exakt var denna nivå ligger är ännu oklart men styrelsen vill redan nu avisera att denna avsättning troligen kan komma att stiga framöver.

Finansiell ställning & Likviditet

Styrelsens finansiella policy är – oförändrad sedan många år – att fastighetens *löpande* driftskostnader och en rimlig del av kostnaderna för löpande reparationer och underhåll ska täckas av utdebiterade årsavgifter. Vid behov av framtida, större investeringar kommer dessa att finansieras genom externa lån.

Föreningen är för närvarande mycket lågt belånad. Hypotekslånet hos Nordea uppgick vid årets slut till totalt 925.000 kr (975.000 kr), vilket motsvarar cirka 215 kr/m² bostadsyta (227 kr). Lånet amorteras med 50.000 kr/år. Lånet löper med rörlig ränta, som under 2013 varierat inom intervallet 3,04 - 2,85 procent (4,05 - 3,04). Vid årets slut var räntesatsen 2,85 procent (3,04 procent).

Därtill har föreningen en löpande checkräkningskredit om 500.000 kr för att kunna hantera tillfälliga variationer i likviditeten. Denna kredit har ej utnyttjats under året. Föreningen har inget innehav av aktier eller andra värdepapper.

Den goda likviditeten från föregående år har successivt urholkats under 2013 beroende på två sammanfallande större projekt, som helt finansierats med egna medel. Mot bakgrund av de kostnadskrävande projekt som förväntas ligga i framtiden måste likviditeten ånyo förstärkas framöver och för detta finns två vägar att gå; höjda årsavgifter eller upptagande av nya lån. Styrelsen överväger för närvarande om den finansiella policyn ska revideras. Likvida medel (kassa och bank) uppgick vid årsskiftet till totalt 544.516 kr (1.175.885 kr), varav 0 kr (600.000 kr) var bundna i s k fastränteplacering.

Leverantörsskulderna uppgick vid årsskiftet till 140.606 kr (203.967 kr).

Årsavgift

Årsavgift har under året utgått med 2.100.000 kr (2.100.000 kr) eller genomsnittligt 489 kr/m² bostadsyta (489 kr). För verksamhetsåret 2014 har styrelsen beslutat att årsavgift ska utgå med 2.200.000 kr, en höjning med drygt 4%. Även när det gäller årsavgiften bör de boende i huset, enligt styrelsens nuvarande bedömning, förbereda sig på fortsatta avgiftshöjningar kommande år – om planerade och fram till och med februari 2014 identifierade investeringar och underhållsåtgärder ska kunna genomföras.

Driftskostnader och budget

Hyvelns löpande driftskostnader kontrolleras noga och nu liksom tidigare råder god "balans" mellan kostnader och intäkter. Budgeten är styrelsens främsta arbetsverktyg för att styra föreningen på rätt kurs och den budget som fastställts för 2014 omsluter cirka

3 Resursförbrukning/kostnader

År	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
• Fjärrvärme							
Energiförbrukning (MWh) .	687	682	725	814	651	716	660
Total kostnad (kr)	524.306	529.134	588.132	646.775	589.245	650.090	638.340
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	122	123	137	149	137	151	149
• Elektricitet							
Elförbrukning (kWh)	60.920	59.907	59.000	56.674	62.840	68.280	66.378
Total kostnad (kr)	85.402	88.772	96.016	89.476	97.673	106.890	98.609
Kostnad/kWh, snitt (kr)	1,40	1,48	1,63	1,58	1,55	1,57	1,49
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	20	21	22	21	23	25	23
• Vatten & avlopp							
Vattenförbrukning (m ³)	5.090	4.795	4.925	4.630	4.380	4.289	4.305
Varav varmvatten (m ³)	2.360	2.270	2.220	2.200	1.943	1.947	1.865
Total kostnad (kr)	65.133	48.571	49.050	47.500	46.803	49.204	49.909
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	15	11	11	11	11	11	12

2.250.000 kr med ett budgeterat resultat – före avsättning/uttag ur Fond för yttre underhåll – på drygt 200.000 kr. Fjärrvärme, el och VA är tunga utgiftsposter, där vi själva kan utöva en viss påverkan på förbrukning och kostnader. För de intresserade, se bild **3** ovan.

Underhåll/reparationer/investeringar

Att fortlöpande underhålla och långsiktigt värna fastigheten och dess inneboende värden är en av styrelsens viktigaste arbetsuppgifter. Styrelsens arbete under gångna år redovisas kortfattat i en Loggbok (tabell **5**) i slutet av denna årsredovisning.

Under 2013 har två stora projekt genomförts:

- *Målning av tak.* Fastighetens takplåtar och övriga plåtarbeten har rengjorts med högtryckstvätt samt målats. I samband med detta har diverse andra plåt-, puts- och elarbeten på taket tillkommit. Vårt tak, en av de viktigaste delarna på en fastighet, står nu rustat att möta "väder och vind" för lång tid framöver.
- *Relining av kall- och varmvattenstammar.* Med hjälp av s k reliningteknik har vertikala kall- och varmvattenstammar i B-huset renoverats. Tekniken innebär att systemet töms på vatten, varefter rörens insida blästras. Därefter beläggs rören med ett kiselbaserat preparat. Rören blir i "nyskick" och är skarvlösa, vilket bidrar till att förhindra framtida angrepp. Metoden bedöms vara kostnadseffektiv och arbetet kan genomföras med ringa till mätliga besvär för de boende. Efter utvärdering av resultatet i B-huset kommer eventuellt motsvarande projekt att genomföras även i A-huset.

I januari 2014 inledde styrelsen ett arbete för att komma till rätta med de sedan länge kända ventilationsproblemen i fastigheten. Syftet är att nå fram till en godkänd OVK (*Obligatorisk VentilationsKontroll*), ett myndighetsgodkännande som varje fastighet måste ha – och upprätthålla. Arbetet inleds av en extern konsult med uppdrag att föreslå åtgärder och tekniska lösningar som i slutändan kan garantera en godkänd OVK. Exakt vad detta kan komma att innebära för fastigheten och de boende i huset är ännu oklart. Det finns emellertid risk för att de tekniska ingreppen i fastigheten och därmed kostnaderna för projektets genomförande kan komma att bli betydande.

Bland övriga potentiella projekt i fastigheten kan nämnas en eventuell byggnation av balkonger, ett önskemål som framförts av flera boende i huset. Detta och andra större projekt får emellertid stå på väntelistan tills vidare intill dess att full klarhet nåtts vad gäller ovan nämnda OVK-projekt.

4 Några nyckeltal

År	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
• Arsavgift							
Årsavgift (kkr)	1.800	1.800	1.950	1.950	1.950	2.100	2.100
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	419	419	454	454	454	489	489
• Fastighetslån							
Hypotekslån i Nordea (kkr)	1.625	1.175	1.125	1.075	1.025	975	925
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	378	274	262	250	238	227	215
Räntenivå per 31/12 (%)	4,41	4,05	3,05	5,03	4,05	3,04	2,85
• Räntenetto							
Räntenetto (kkr)	- 65	- 67	- 42	- 41	- 53	- 34	- 29
• Likviditet							
Kassa och bank (kkr)	755	589	470	783	622	1.175	544
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	176	137	109	182	145	273	127

I anslutning till dessa projekt har styrelsen också beslutat att uppdatera och uppgradera Hyvelns *Underhålls- och Investeringsplan*, så att denna sträcker sig över en rullande tioårsperiod och får en mera professionell utformning. Även här kommer extern expertis att anlitas. Denna plan blir sedan vägledande för det framtida arbetet och för den årliga avsättningen till Fond för yttre underhåll. Vi vill dock understryka att risk för *oplanerade* överraskningar *alltid* föreligger i en gammal fastighet.

Utsikter för 2014

Innevarande verksamhetsår kommer naturligtvis att i hög grad präglas av ovan nämnda projekt. Dessa kommer att kräva styrelsens fulla uppmärksamhet. Det är emellertid vår bedömning att Hyveln har goda förutsättningar att anta dessa utmaningar. Föreningen har god kreditvärdighet, lånelöfte hos Nordea och en balansräkning som tål långtgående insatser. Tillsammans med de boende i huset räknar vi med att klara av de påfrestningar som ligger framför oss och ytterligare stärka en redan god grund för en fortsatt positiv utveckling av Hyveln och vår fastighet.

Förslag till resultatdisposition

Till Föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-	721.913
Balanserad vinst		797.323
Stadgeenlig reservering till Fond för yttre underhåll	-	276.000
Återstår till Föreningsstämmans förfogande	-	200.590

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

• att till Fond för yttre underhåll reserveras, utöver stadgeenlig reservering		174.000
• att av Fond för yttre underhåll ianspråk tas	-	1.151.995
• att i ny räkning överförs		777.405
	-	200.590

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter och kommentarer på sidorna 6 - 10.

Resultaträkning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Nettoomsättning</i>		
Årsavgifter m m (not 1)	2.159.700	2.157.300
Summa intäkter	2.159.700	2.157.300
<i>Kostnader för fastighetsförvaltning</i>		
Driftskostnader (not 2)	- 2.612.128	- 1.403.491
Administrationsomkostnader (not 3)	- 128.829	- 117.135
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	- 2.740.957	- 1.520.626
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar (not 4)	- 111.561	- 115.881
Resultat före finansiella poster	- 692.818	520.793
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Ränteintäkter	4.339	7.378
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	- 33.434	- 41.282
Summa resultat från finansiella investeringar	- 29.095	- 33.904
Årets resultat	- 721.913	486.889

Fördelning av årets resultat enligt Styrelsens förslag till resultatdisposition:

Årets resultat enligt resultaträkningen (<i>se ovan</i>)	- 721.913	486.889
Uttag ur Fond för yttre underhåll	1.151.995	-
Stadseenlig avsättning till Fond för yttre underhåll	- 276.000	- 261.000
Ytterligare avsättning till Fond för yttre underhåll ...	- 174.000	- 189.000
Årets resultat efter förändring av Fond för yttre underhåll	- 19.918	36.889

Balansräkning

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
<i>Tillgångar</i>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i> (not 5)		
Byggnader & mark	7.201.810	7.313.371
Summa anläggningstillgångar	7.201.810	7.313.371
<i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts- och hyresfordringar	39.836	112.535
Övriga kortfristiga fordringar	2.037	2.023
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter . (not 7)	53.250	51.957
	95.123	166.515
Kassa och bank	544.516	1.175.885
Summa omsättningstillgångar	639.639	1.342.400
Summa tillgångar	7.841.449	8.655.771
<i>Eget kapital & skulder</i>		
<i>Eget kapital</i> (not 9)		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatskapital	4.184.313	4.184.313
Fond för yttre underhåll	1.928.173	1.478.173
	6.112.486	5.662.486
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	797.322	760.434
Årets resultat	— 721.913	486.889
Summa eget kapital	6.187.895	6.909.809
<i>Skulder</i>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	925.000	975.000
Summa långfristiga skulder	925.000	975.000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	140.606	203.967
Skatteskulder	422	8.172
Övriga kortfristiga skulder	4.860	3.630
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter (not 11)	582.666	555.193
Summa kortfristiga skulder	728.554	770.962
Summa eget kapital & skulder	7.841.449	8.655.771
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	4.250.000	4.250.000
Ansvarsförbindelser	—	—

Noter och kommentarer till bokslutet

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Not 1. Nettoomsättning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter	2.100.000	2.100.000
Övriga intäkter*	<u>59.700</u>	<u>57.300</u>
	2.159.700	2.157.300

* Avser överlåtelse- och pantsättningsavgifter samt uthyrning av extra förrådsutrymmen.

Not 2. Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
El	98.609	106.890
Fjärrvärme	638.340	650.090
Vatten och avlopp	49.909	49.204
Renhållning/städning	116.510	96.144
Hissar	26.093	15.044
Reparation och underhåll	1.425.029	211.878
Kommunal fastighetsavgift	60.500	69.615
Försäkringar	37.191	36.944
Kabel-TV	37.047	70.601
Möteskostnader/uppvaktningar	47.468	46.393
Revisionsarvoden	18.750	18.750
Övriga kostnader	<u>56.682</u>	<u>31.938</u>
	2.612.128	1.403.491

Not 3. Personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Löner/förvaltare	116.900	105.600
Arbetsgivaravgifter	<u>11.929</u>	<u>11.535</u>
	128.829	117.135

Not 4. Avskrivningar

Avskrivning på Byggnad har skett med 1% av anskaffningsvärdet. På Fjärrvärmecentral har avskrivning skett med 5%, på Passersystem och Vattenbehandlingssystem med 10% och på Fastighetsnät med 12,5%.

Not 5. Anläggningstillgångar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
• Byggnad		
Anskaffningsvärde	4.237.504	4.237.504
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	– 1.255.127	– 1.212.752
Årets avskrivning enligt plan	<u>– 42.375</u>	<u>– 42.375</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	– 1.297.502	– 1.255.127
Bokfört värde Byggnad	2.940.002	2.982.377
• Mark		
Anskaffningsvärde	<u>3.897.696</u>	<u>3.897.696</u>
Bokfört värde Mark	3.897.696	3.897.696

Not 5, forts...	2013	2012
• Fjärrvärmecentral		
Anskaffningsvärde	314.985	314.985
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	— 144.255	— 128.505
Årets avskrivning enligt plan	— 15.750	— 15.750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	— 160.005	— 144.255
Bokfört värde Fjärrvärmecentral	154.980	170.730
• Passersystem		
Anskaffningsvärde	172.667	172.667
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	— 159.720	— 142.453
Årets avskrivning enligt plan	— 12.947	— 17.267
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	— 172.667	— 159.720
Bokfört värde Passersystem	—	12.947
• Vattenbehandlingssystem		
Anskaffningsvärde	203.374	203.374
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	— 84.738	— 64.401
Årets avskrivning enligt plan	— 20.337	— 20.337
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	— 105.075	— 84.738
Bokfört värde Vattenbehandlingssystem	98.299	118.636
• Fastighetsnät		
Anskaffningsvärde	161.213	161.213
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	— 30.228	— 10.076
Årets avskrivning enligt plan	— 20.152	— 20.152
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	— 50.380	— 30.228
Bokfört värde Fastighetsnät	110.833	130.985
Summa bokfört värde	7.201.810	7.313.371
Taxeringsvärde		
Byggnad	38.000.000	33.000.000
Mark	54.000.000	54.000.000
Summa taxeringsvärde	92.000.000	87.000.000

Not 6. Fordringar

	2013	2012
Årsavgifter	39.336	103.997
Övriga fordringar	500	8.538
	39.836	112.535

Not 7. Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

	2013	2012
Förutbetalda försäkringar	36.586	33.865
Övriga förutbetalda kostnader	16.664	18.092
	53.250	51.957

Not 8. Kassa och bank

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Kassa	4.299	368
Bank (Nordea)	540.217	1.175.517
	<u>544.516</u>	<u>1.175.885</u>

Not 9. Eget kapital

	<u>Insats</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	4.184.313	1.478.173	760.434	486.889
Beslut på Föreningsstämma 2013-05-28; • behandling av föregående års resultat ...			486.889	- 486.889
• avsättning till Fond för yttre underhåll ..		450.000	- 450.000	
• uttag från Fond för yttre underhåll		-		
Årets resultat				- 721.913
Belopp vid årets utgång	4.184.313	1.928.173	797.323	- 721.913

Not 10. Fastighetslån

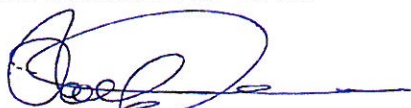
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hypotekslån i Nordea Hypotek AB	925.000	975.000
	<u>925.000</u>	<u>975.000</u>

Lånet amorteras med 50.000 kr/år och löper med rörlig ränta, som under 2013 varierat mellan 3,04 - 2,85% (2012: 4,05 - 3,04%).

Not 11. Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sociala kostnader	1.654	1.998
Revisionsarvode	15.000	15.000
Räntor ..	4.312	1.495
Förutbetalda årsavgifter	550.000	525.000
Förutbetalda övriga avgifter	11.700	11.700
	<u>582.666</u>	<u>555.193</u>

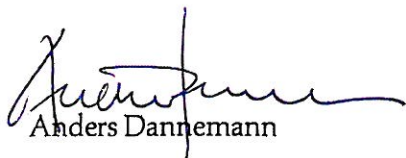
Stockholm, 2014-03-26



Rolf Gunnarsson, ordförande



Sofie Ivarsson, sekreterare



Anders Dannemann

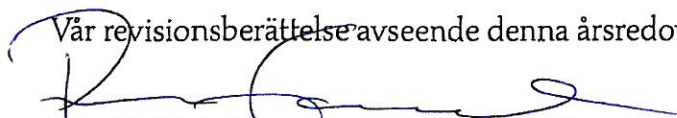


Anders Enhamre

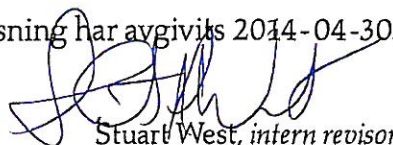


Per Isaksson

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2014-04-30.



Peter Du Rietz Garpenhag, auktoriserad revisor
PWC, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Stuart West, intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hyveln 129, org.nr 716417-8399

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hyveln 129 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hyveln 129 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Huddinge 2014 - 04 - 30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Garpenhag

Auktoriserad revisor

Stuart West

Intern revisor

1 Medlems- & lägenhetsförändringar 2013

- B 1502 Anna & Olof Holm samt Sonja Holm har överlätit lgh till Inger & Mats Ericsson.
- A 1101 Marianne Eyre & Tommy Rosenlöv har överlätit lgh till Bengt Carlsson & Catherine Johnsson.
- B 1101 Mikael Storoni har överlätit lgh till Fredrik Adolfsson.
- B 1204 Bengt Carlsson & Catherine Johnsson har överlätit lgh till Mahnaz Vatani.
- B 1503 Karl-Erik Karlsson avled i januari. Efter arvsskifte är Inga-Maj Karlsson ny innehavare av bostadsrätten.
- A 1301 Stefan Svenson avled i augusti. Efter arvsskifte och förvärv är Gunilla Svenson Källenius fr o m februari 2014 ensam innehavare av bostadsrätten.

5 Loggbok

Att långsiktigt värna, säkerställa och utveckla de stora värden som vår fastighet representerar är en av styrelsens viktigaste arbetsuppgifter.

Här följer ett förkortat och redigerat utdrag ur styrelsens *Loggbok* över genomförda projekt sedan 2000.

2013

- Målning/översyn av plåtdetaljer på tak;
- Relining av kall- och varmvattenstammar i B-hus/etapp I;
- Högtrycksspolning av VA-stammar.

2012

- Översyn/målning av trapphus och entré;
- Nya stäldörrar till sop- och cykelrum.

2011

- Installation av fastighetsnät;
- Målning av samtliga fönster och fönsterdörrar;
- Modernisering av golvvärmeanläggning;
- Installation av värmekabel/IV.

2010

- Översyn av elinstallationer på taket;
- Installation av värmekabel/III;
- Målning av plåtpartier på altaner/balkonger.

2009

- Renovering av hissar efter besiktningssamrättningar;
- VA-projekt/besiktning av samtliga lägenheter;
- Högtrycksspolning av VA-stammar;
- Installation av värmekabel i gesims-/hängränna/II;
- Renovering av entréparti.

2008

- Översyn/målning av trapphus;
- Inköp av kallmangel till tvättstuga;
- Installation av vattenreningsutrustning i fjv-central;
- Installation av värmekabel i gesims-/hängränna/etapp I;
- Upprättande av "Energideklaration".

2007

- Utbyggnad av passersystem;
- Inköp av nya brandsläckare;
- Anläggning av trädgård/uteplats åt nordväst.

2006

- Renovering av hiss A-huset/byte av linor m m;
- Elrenovering/nya stigare, elcentral m m/III;
- Inköp av torkskåp till tvättstuga.

2005

- Modernisering av hiss i trapphus A;
- Elrenovering/nya stigare m m/II;
- Renovering av fönster i vindslägenheter/II;
- Ny friggebod/förråd på gården.

2004

- Högtrycksspolning av VA-stammar;
- Renovering av fönster i vindslägenheter/etapp I;
- Uppgradering av kabel-TV-nät ("tre hål i väggen");
- Elrenovering/nya stigare m m/etapp I.

2003

- Renovering av trapphus/II;
- Installation av ny fjärrvärmecentral;
- Installation av nytt passersystem med porttelefon.

2002

- Upprustning av trädgårdsanläggningar/II;
- Renovering av trapphus/etapp I.

2001

- Installation av nyckelhanterings-system i samtliga lgh;
- Inredning av 14 nya förråd i skyddsrum;
- Installation av automatiska dörröppnare;
- Upprustning av trädgårdsanläggningar/etapp I;
- Reparation av röse (husgavel).

2000

- Upprustning av skyddsrum enligt åläggande;
- Installation av nytt torkskåp i tvättstuga;
- Renovering av samtliga balkonger/altaner.

Postadress

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

Hemsida

<http://brfhyveln129.bostadsratterna.se>

Omslagsfoto: Uwe Böttcher

Kontakt

Administrativ/kameralförvaltning:

Peter Dolk
peter.dolk@sicklastrand.se
Telefon 08-668 71 50, 070-783 75 07

Teknisk förvaltning:

Håkan Larsson
haakanla@gmail.com
Telefon 070-745 84 14