

Årsredovisning 2013

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
HYVELBÄNKEN 3

Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens fastighet och styrelsen berättar om vad som skett under det gångna året och vad som planeras för kommande år.

Årsredovisningen är en värdehandling som ger dig insyn i föreningen och visar föreningens ekonomiska ställning och hur resultatet av verksamheten blev för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs årsredovisningen och glöm inte att boka in föreningens årliga stämma i almanackan.

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

Vi är specialister på att spara er tid

Vi på SBC erbjuder er alla de hjälpmedel som du och din förening behöver för att få ett så smidigt styrelsearbete och boende som möjligt.

Vi kan bostadsrätt

Med vårt heltäckande utbud av tjänster inom den ekonomiska förvaltningen, en nästan 100-årig erfarenhet av att arbeta med bostadsrätter samt kunniga och trevliga medarbetare, är vi säkra på att vi på bästa sätt kan förenkla styrelsearbetet för din förening. Vi arbetar kontinuerligt för att skapa ett så bekymmersfritt styrelsearbete och boende som möjligt.

Vi underlättar

I kundportalen Vår Brf får föreningens styrelse allt samlat på en och samma plats, vilket ger en snabb överblick över föreningens ekonomi. Det är också en självklarhet för oss att föreningarna kan följa upp sin tekniska förvaltning hos SBC digitalt. Som boende kan man logga in på Vår Brf och hitta sina avier och annat som rör det egna boendet. Här kan även styrelsen kommunicera med de boende.

Vi hjälper

Med landets största enhet för bostadsrättsförvaltning har vi samlat den spetskompetens en bostadsrättsförening behöver för att ligga steget före och agera proaktivt. Det kan till exempel handla om vad som kan komma att behöva underhållas, när dessa åtgärder bör utföras och hur de ska finansieras. Att vårda och sköta sin fastighet på rätt sätt är något som alltid lönar sig i längden. Om det också görs till en vana så ökar fastighetens värde samtidigt som driftsekonomi förbättras och boendemiljön blir lite trivsammare.

Vi är trygga

Det är tryggt att ha någon i ryggen som verkligen är påläst om bostadsrätts lagar och regler. Med hjälp av våra erfarna och kunniga medarbetare kan din förening alltid vara säker på att få bästa tänkbara stöd vid de frågor som kan uppstå i en bostadsrättsförening. Som styrelse kan man ibland hamna i situationer då man behöver juridisk hjälp. Vi på SBC erbjuder över hela landet marknads största samlade juristexpertis för bostadsrätt, så att er förening kan känna sig trygg i alla situationer.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser för de bostadsrättsföreningar vi förvaltar. Som boende kan du t.ex. kontakta vår kundtjänst när du har frågor och funderingar kring din avgiftsavisering. För föreningar med teknisk förvaltning hos SBC kan kundtjänst ta emot och hantera felanmälan om er förening anslutit sig till denna tjänst.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening. Som boende kan du hitta dina inloggningsuppgifter till Vår Brf på din avi.

Vill du yeta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hyvelbänken 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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 1970-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2006-08-30 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hyvelbänken 3	1947	Stockholm
Hyvelbänken 3	1947	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2016.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus.

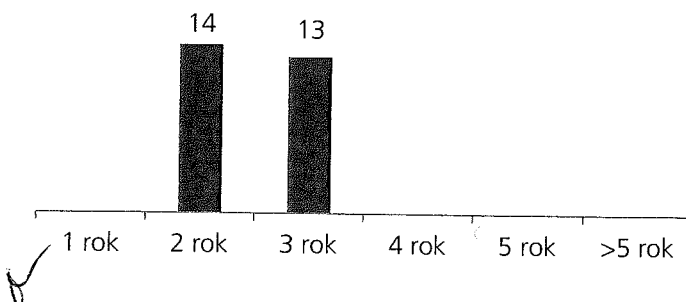
Fastigheternas värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 750 m², varav 1 750 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Tvättstuga, cykelförråd, sophus, källarförråd

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fällning av riskträd	2013	
Lagning av stormskador på tak	2012	
Inköp av nytt torkskåp	2012	
Installering av fibernät på grundnivå	2012	
Radonmätning	2012	
Byte av sopsorteringsssystem	2011	
Sanering av fuktskador i 7 lgh	2010 - 2011	Försäkringsärende
Radonmätning	2010	
Radonmätning	2010	
Fasadrenovering	2010	
Radonmätning	2010 - 2011	
Spolning av samtliga köksavlopp	2010	
Reparation av takras i trappuppgång	2010	
Målning och iordningställande av föreningslokal	2009	
Inventering avlopp i kök och badrum, Anticimex	2009	
Energideklaration	2009	
Fasadvätt	2009	
Fasadvätt	2009	
OVK-kontroll	2009	
Utbyte av fläktsystem	2008	
Renovering av skorstenar	2008	
Målning av trapphus	2008 - 2009	
Omläggning av tak	2005	
Rörstambyte	1990 - 1991	
Elstambyte	1990 - 1991	
Omputsning av fasad	1990	renoverat 2005
Nya balkonger	1990 - 1991	
Renovering av balkonger	1990 - 1991	
Nyinstallation hiss		hiss saknas

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 27 st.

Överlåtelser under året: 3 st.

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

6

Styrelsen

Anders Ola Höök	Ledamot
Marika Elisabet Johansson	Ledamot
Stefan Arne Patrik Strömberg	Ledamot

Carl Emil Johannes Björnsson Steen Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revison AB
Hardy Bismark	Ordinarie Intern	
Britta Gussander	Suppleant Intern	

Valberedning

Laila Björkbacka Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

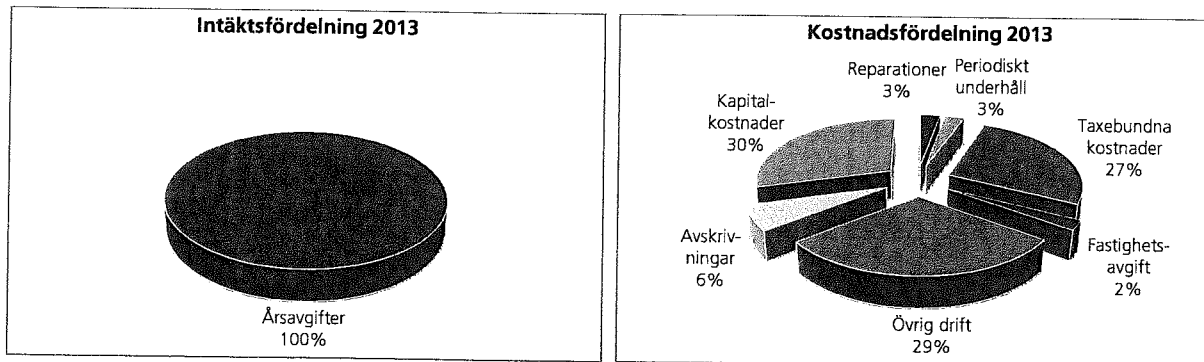
Under detta år har föreningen koncentrerat sig på utemiljön. Några riskträd har fällt. Upprensning av föreningens trädgård har gjorts t.ex. odlingsbäddar har byggts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen har tillsammans med medlemmar diskuterat att sätta upp kodlås på ytterskalet av fastigheterna samt att byta lås.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytppgifter enligt taxeringsbesked, 1 750 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	849	849	849	849
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 903	6 927	6 950	6 973
Elkostnad/m ² totalyta	21	23	25	21
Värmekostnad/m ² totalyta	150	148	133	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	30	26	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	229	242	252	169

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	134 188
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 066 893
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-45 420
summa balanserat resultat	1 155 661

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

37 500
1 193 161

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

✓

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 486 141	1 486 144
Övriga rörelseintäkter		2 832	10 442
		1 488 973	1 496 586
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-45 731	-35 298
Reparationer		-36 198	-13 128
Periodiskt underhåll		-37 500	-26 575
Taxebundna kostnader		-364 265	-362 251
Övriga driftskostnader		-144 916	-131 152
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-32 670	-36 855
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-187 612	-127 306
Personalkostnader		-22 027	-25 313
Avskrivningar		-85 001	-85 001
		-955 920	-842 879
RÖRELSERESULTAT		533 053	653 707
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar		0	2 297
Återföring nedskrivning av långfristiga placeringar		14 137	4 585
Ränteintäkter		2 619	4 554
Räntekostnader		-415 621	-428 397
		-398 865	-416 961
ÅRETS RESULTAT		134 188	236 745



BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 3	13 932 068	14 017 069
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		13 932 068	14 017 069
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	88 150	74 013
		88 150	74 013
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 020 218	14 091 083
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		37 515	35 795
Förutbetalda kostnader	Not 6	75 865	67 255
		113 380	103 050
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		176 946	422 340
SBC klientmedel i SHB		942 561	536 906
		1 119 507	959 246
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 232 887	1 062 296
SUMMA TILLGÅNGAR		15 253 105	15 153 379

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		608 021	608 021
Reservfond		21 717	21 717
Upplåtelseavgifter		676 720	676 720
Fond för yttre underhåll	Not 8	356 190	337 345
		1 662 648	1 643 803
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 021 473	803 573
Årets resultat		134 188	236 745
		1 155 661	1 040 318
SUMMA EGET KAPITAL		2 818 309	2 684 121
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	12 040 424	12 081 032
		12 040 424	12 081 032
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	40 608	40 608
Leverantörsskulder		45 229	44 168
Skatteskulder		69 525	72 009
Övriga kortfristiga skulder		0	11 362
Upplupna kostnader	Not 10	125 206	110 414
Förutbetalda avgifter och hyror		113 804	109 665
		394 372	388 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 253 105	15 153 379
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	15 085 000	15 085 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fasad	30 år	30 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 486 141	1 486 144
	1 486 141	1 486 144

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	2 588	5 188
Städning entreprenad	28 164	28 160
Myndighetstillsyn	8 805	0
Gemensamma utrymmen	0	981
Gård	1 576	340
Förbrukningsmateriel	4 269	629
Fordon	329	0
	45 731	35 298

Reparationer		
Gemensamma utrymmen	29 902	0
Tvättstuga	2 788	2 082
VVS	2 446	3 709
Värmeanläggning/undercentral	1 062	3 311
Tak	0	4 026
	36 198	13 128

Not 2 fortsättning		
Periodiskt underhåll	2013	2012
Tvättstuga	0	26 575
Mark/gård/utemiljö	37 500	0
	37 500	26 575
Taxebundna kostnader		
El	37 379	40 266
Värme	263 325	258 737
Vatten	51 277	51 660
Sophämtning/renhållning	12 284	11 588
	364 265	362 251
Övriga driftskostnader		
Försäkring	52 930	39 060
Tomträttsavgäld	87 500	87 628
Kabel-TV	4 486	4 464
	144 916	131 152
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 670	36 855
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	0	15 000
Revisionsarvode extern revisor	11 875	18 875
Föreningskostnader	12 324	7 905
Styrelseomkostnader	13 280	6 690
Fritids och Trivselkostnader	2 392	0
Förvaltningsarvode	70 636	62 405
Förvaltningsarvoden övriga	400	7 376
Administration	14 044	4 745
Konsultarvode	58 350	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 310	4 310
	187 612	127 306
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd under året.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	17 000	18 500
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	1 000
Sociala kostnader	5 027	5 813
	22 027	25 313
Avskrivningar		
Byggnad	75 700	75 700
Förbättringar	9 301	9 301
	85 001	85 001
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	955 920	842 879

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 846 120	15 846 120
Utgående anskaffningsvärde	15 846 120	15 846 120
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 829 051	-1 744 050
Årets avskrivningar enligt plan	-85 001	-85 001
Utgående avskrivning enligt plan	-1 914 052	-1 829 051
Planenligt restvärde vid årets slut	13 932 068	14 017 069
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	390 000	390 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 000 000	14 200 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 000 000
	21 800 000	20 200 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	21 800 000	20 200 000
	21 800 000	20 200 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	111 058	111 058
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	111 058	111 058
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-111 058	-111 058
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-111 058	-111 058
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Kapitalinvest	88 150	88 150	74 013
	88 150	88 150	74 013

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	51 016	45 380
Tomträttsavgäld	21 875	21 875
Vattenkostnader	2 974	0
	75 865	67 255

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	608 021	0	0	608 021
Reservfond	21 717	0	0	21 717
Upplåtelseavgifter	676 720	0	0	676 720
Fond för yttre underhåll	356 190	45 420	-26 575	337 345
Summa bundet eget kapital	1 662 648	45 420	-26 575	1 643 803
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 021 473	-45 420	263 320	803 573
Årets resultat	134 188	134 188	-236 745	236 745
Summa fritt eget kapital	1 155 661	88 768	26 575	1 040 318
Summa eget kapital	2 818 309	134 188	0	2 684 121

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	337 345	291 925
Reservering enligt stadgar	45 420	45 420
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-26 575	0
Vid årets slut	356 190	337 345

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,010 %	5 382 118	5 382 118	2016-08-11
Swedbank Hypotek AB	2,900 %	2 739 709	2 739 709	Rörligt lån
Nordea Hypotek AB	3,950 %	3 959 205	3 999 813	2014-06-18
Summa skulder till kreditinstitut		12 081 032	12 121 640	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 608	-40 608	
		12 040 424	12 081 032	

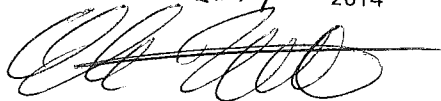
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 877 992 kronor.

Not 10

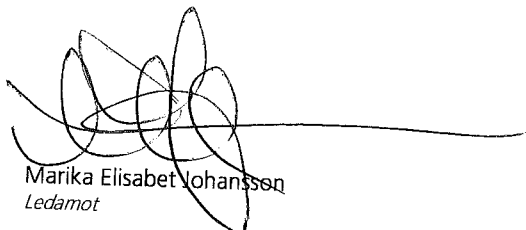
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El		
Värme	3 194	3 166
Extern revisor	34 495	43 817
Arvoden	14 000	16 000
Sociala avgifter	17 000	0
Ränta	5 027	0
Myndighetstillsyn	44 140	47 431
	7 350	0
	125 206	110 414

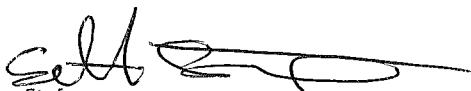
ENSKEDE den 23/4 2014



Anders Ola Höök
Ledamot

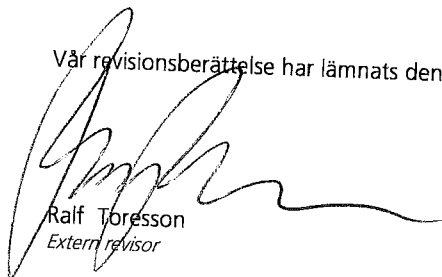


Marika Elisabet Johansson
Ledamot

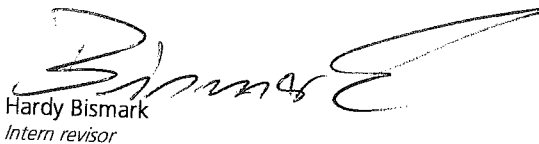


Stefan Arne Patrik Strömberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2014



Ralf Töresson
Extern revisor



Hardy Bismark
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Hyvelbänken 3, org.nr 714000-2226.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Hyvelbänken 3
för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionsd i Sverige. Den standarden kräver att jag
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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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
jag 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 redovisnings-
principer som har använts och av rimligheten i styrelsens
uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av
den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är till-
räckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla
väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Hyvelbänken
3 ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF
Hyvelbänken 3 för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och
om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört
min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är
förenligt med bostadsrättslagen.

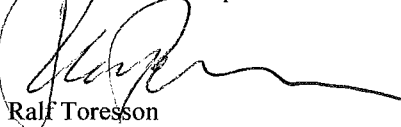
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och
ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar det
balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för
räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2014



Ralf Toresson

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 486 200	1 486 141	1 486 200
Trappstädnings-/Städavgifter	5 400	2 800	5 400
Öresutjämnin	0	11	0
Övriga intäkter	0	21	0
	1 491 600	1 488 973	1 491 600
 RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-2 588	-10 000
Städning entreprenad	-18 000	-28 164	-35 000
Myndighetstillsyn	0	-8 805	0
Gård	-3 000	-1 576	-3 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-4 269	-1 500
Fordon	0	-329	0
	-34 000	-45 731	-49 500
 Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-60 000
Gemensamma utrymmen	0	-29 902	0
Tvättstuga	0	-2 788	0
VVS	0	-2 446	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 062	0
	-35 000	-36 198	-60 000
 Periodiskt underhåll			
Mark/gård/utemiljö	0	-37 500	0
	0	-37 500	0
 Taxebundna kostnader			
El	-35 000	-37 379	-42 000
Värme	-277 000	-263 325	-255 000
Vatten	-52 000	-51 277	-50 000
Sophämtning/renhållning	-13 000	-12 284	-15 000
	-377 000	-364 265	-362 000
 Övriga driftskostnader			
Försäkring	-49 000	-52 930	-33 000
Tomträttsavgäld	-87 500	-87 500	-87 500
Kabel-TV	-4 500	-4 486	-4 500
	-141 000	-144 916	-125 000
 Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-32 843	-32 670	-38 340
	-32 843	-32 670	-38 340

BUDGET fortsättning	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-11 875	-16 000
Föreningskostnader	-5 000	-12 324	-5 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-13 280	-10 000
Fritids och Trivselkostnader	-2 000	-2 392	0
Förvaltningsarvode	-73 000	-70 636	-65 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-400	-5 000
Administration	-10 000	-14 044	-10 000
Konsultarvode	0	-58 350	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 400	-4 310	-4 400
	-118 400	-187 612	-115 400
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-16 000	-17 000	-12 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-5 500	-5 027	-4 400
	-22 500	-22 027	-18 400
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-75 700	-75 700	-75 700
Förbättringar	-9 300	-9 301	-9 300
	-85 000	-85 001	-85 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-845 743	-955 920	-853 640
RÖRELSERESULTAT	645 857	533 053	637 960
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Återföring långa placeringar	0	14 137	0
Ränteintäkter	5 000	2 586	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	19	0
Låneräntor	-432 000	-415 291	-483 669
Övriga räntekostnader	0	-330	0
	-427 000	-398 865	-478 669
RESULTAT	218 857	134 188	159 291

Ordlista

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.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

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

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

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 yttre underhåll.

FÖRENINGSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KASSAFLÖDEANALYS visar förändringen av likvida medel under ett räkenskapsår.

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

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT UNDERHÅLLSPLAN Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

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

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
VÄSTERÅS 021-38 25 00
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG-FREDAG
KL 07.00-21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501 150 00

WWW.SBC.SE

