

Årsredovisning 2014

för
Bostadsrättsföreningen Hyveln 129



Heleneborgsgatan 10
Stockholm

<http://brfhyveln129.bostadsratterna.se>

Årsredovisning 2014 för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014, Föreningens 32:a verksamhetsår.

Verksamhetsberättelse

Förening & Fastighet

Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 bildades år 1982. Nu gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2009-11-18. Stadgarna uppdateras fortlöpande med hänsyn till lagändringar och andra myndighetsbeslut och en ny version kommer att fastställas vid ordinarie Föreningsstämma våren 2015. Ekonomisk plan är registrerad hos Länsstyrelsen 1990-09-03.

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, samtliga 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 är 4.295 m². Därtill kommer gemensamma ytor för entréhall, trapphus, förråd, tvättstuga, cykel- och soprum.

1 Medlems- & lägenhetsförändringar 2014

- B 1606 Anne-Charlotte & Anders Enhamre har överlåtit lgh till Anne Sand-Björkqvist & Bengt Lagerman.
 - A 1301 Svante Svenson, dödsbodelägare efter avlidne Stefan Svenson, har överlåtit sin andel av lgh (50%) till Gunilla Svenson Källenius.
 - A 1303 Inger & Lars Augustsson har i gåva överlämnat sina andelar av lgh (80%) till Frida Augustsson.
 - B 1601 Marianne & Lars Algotson har överlåtit sina andelar i lgh (90%) till Sofia Algotson.
 - B 1302 Eiko & Christer Duke har överlåtit lgh till Jakob Fellsman & Bojana Radovic.
 - B 1503 Dödsboet efter Inga-Maj Karlsson har överlåtit lgh till Pablo Valiente.
 - B 1605 Karin Hammarberg har överlåtit lgh till Carl Nilsson & Veronica Sundqvist.
 - B 1303 Eiko & Christer Duke har överlåtit lgh till Maria Ploman.
 - B 1603 Klara Leander & Thomas James Spence har överlåtit lgh till Marcus Lindström & Johanna Nilsson.
 - B 1504 Kristina Hammarén Busch har överlåtit lgh till Eric Nilsson.
 - B 1201 Sara Wickman har överlåtit lgh till Martina Törnvall.
 - B 1103 Josephine Halldén Isaksson & Johan Isaksson har överlåtit lgh till Elisabet Jansson & Claes Thorén.
-
- B 1503 Inga-Maj Karlsson avled i juli.

Handwritten mark

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 vid årets slut till 92.000.000 kr (föregående år 92.000.000 kr). Detta värde saknar numera någon större praktisk betydelse.

Antalet medlemmar var vid årets slut 74 st (f å 77 st).

Medlems- och lägenhetsförändringar

Tolv (f å 4) lägenheter redovisar ägarförändringar under året och en medlem har avlidit, se separat sammanställning på föregående sida, tabell 1. Den genomsnittliga köpeskillingen vid elva av dessa tolv överlåtelser uppgick till 66.177 kr per m² (f å 63.335 kr).

Styrelse och övriga förtroendevalda

Vid Föreningsstämma 2014-05-21 och vid senare styrelsemöten valdes styrelse och övriga funktionärer enligt separat sammanställning, se tabell 2 nedan. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. Arvode har ej utgått till styrelsens ledamöter eller övriga förtroendevalda. Extern revisor har ersatts enligt räkning. Styrelsen har en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Förvaltning

Fastigheten förvaltas av Håkan Larsson (teknisk förvaltning) och Peter Dolk (administrativ/kameral förvaltning). Förvaltarna arvoderas enligt avtal; under året uppgick detta arvode,

2 Förtroendevalda 2014/15

Vid Föreningsstämma 2014-05-21, där 35 av husets 50 lägenheter var representerade (f å 40 av 50), valdes styrelse, revisorer och valberedning enligt följande:

• Styrelse

Rolf Gunnarsson	Ordförande	(omval)
Sofie Ivarsson	Sekreterare	(omval)
Per Isaksson	Ordinarie ledamot	(omval)
Harry Nilsson	Ordinarie ledamot	(nyval)
Klara Leander	Ordinarie ledamot*	(nyval)
Ann-Carita Evaldsson	Suppleant	(nyval)
Kristina Svahn-Starrsjö	Suppleant	(nyval)

* to m september 2014

• Revisorer

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

• Valberedning

Leif Sunnermalm	Samman kallande	(omval)
Uwe Böttcher		(omval)
Emi Hijino		(omval)

Vid ett senare styrelsemöte har följande funktionärer utsetts efter förslag från valberedningen:

• Festkommitté

Anders Berglund*, Märten Ahlquist, Evelina Berglund, Kajsa Hasselström och Christian von Walden

• Gröna Gruppen

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

• Vita Gruppen

Ulf Mellström & Ann-Carita Evaldsson*, Bengt Carlsson, Fredrik Adolfsson, Per Isaksson, Thomas Spence och Jan Starrsjö

* sammankallande

• Vårdar

Birgitta Sunnermalm (Tvättstuga), Hans Hellner (Soprum, Nycklar) och Monica Thulin (Bibliotek)

• Experter till styrelsens förfogande

Per Isaksson (Hemsida), Christer Duke** (Opinionsbildning), Stefan Jidling (Brandsäkerhet) och Karla Werner (Byggnadsvård)

** to m juni 2014

3 Några nyckeltal

År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
• Årsavgift							
Årsavgift (kr)	1.800	1.950	1.950	1.950	2.100	2.100	2.200
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	419	454	454	454	489	489	512
• Fastighetslån							
Hypotekslån, Nordea (kr) ..	1.175	1.125	1.075	1.025	975	925	875
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	274	262	250	238	227	215	204
Räntenivå per 31/12 (%)	4,05	3,05	5,03	4,05	3,04	2,85	2,02
• Räntenetto							
Räntenetto (kr)	- 67	- 42	- 41	- 53	- 34	- 29	- 28
• Likviditet							
Kassa och bank (kr)	589	470	783	622	1.175	544	914
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	137	109	182	146	273	127	213

inkl ersättning till *nyckeladministratören* Hans Hellner, till totalt 109.200 kr (f å 116.900 kr), vartill kommer arbetsgivaravgifter med 11.143 kr (f å 11.929 kr).

Resultat

Årets resultat enligt resultaträkningen, och *före* förändring av Fond för yttre underhåll (se längst ner på sidan 7), uppgår till 318.044 kr (f å - 721.913 kr), vilket är något bättre än vad som budgeterats. Efter avsättning till Fond för yttre underhåll, som fastställs vid ordinarie Föreningsstämma våren 2015, uppgår resultatet till - 181.956 kr (f å - 19.918 kr).

Avskrivningar

Årets resultat belastas av *linjära* avskrivningar på anläggningstillgångar om totalt 98.614 kr (f å 111.561 kr), varav 42.375 kr avser Byggnad (avskrivningstid 100 år, t o m 2082), 15.750 kr avser Fjärrvärmecentral (20 år, t o m 2023), 20.337 kr avser Vattenbehandlingssystem (10 år, t o m 2018) och 20.152 kr avser Fastighetsnät (8 år, t o m 2019). Se not 5.

Avsättningar

Avsättning till Fond för yttre underhåll föreslås ske med totalt 500.000 kr (f å 450.000 kr). Av denna avsättning utgör 276.000 kr stadgeenlig avsättning (*minst* 0,3 procent av taxeringsvärdet) och 224.000 kr extra avsättning. Något uttag ur Fond för yttre underhåll föreslås ej för 2014 (f å 1.151.995 kr).

Beslutar stämman enligt styrelsens förslag kommer Fond för yttre underhåll att uppgå till totalt 1.726.178 kr (f å 1.226.178 kr) efter ordinarie Föreningsstämma våren 2015.

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 "öronmärkta" tillgångar (se även not 9).

Styrelsen föreslår åter en ökad avsättning till Fond för yttre underhåll, utöver vad Föreningens stadgar kräver. Så kommer att föreslås även framgent intill dess att den årliga avsättningen uppgår till en nivå motsvarande cirka 10% av det bedömda underhålls- och investeringsbehovet under en rullande tioårsperiod. Allt enligt rekommendation av vår

4 Resursförbrukning/kostnader

År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
• Fjärrvärme							
Energiförbrukning (MWh) .	682	725	814	651	716	660	598
Total kostnad (kr)	529.134	588.132	646.775	589.245	650.090	638.340	576.413
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	123	137	149	137	151	149	134
• Elektricitet							
Elförbrukning (kWh)	59.907	59.000	56.674	62.840	68.280	66.378	62.402
Total kostnad (kr)	88.772	96.016	89.476	97.673	106.890	98.609	85.225
Kostnad/kWh, snitt (kr)	1,48	1,63	1,58	1,55	1,57	1,49	1,37
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	21	22	21	23	25	23	20
• Vatten & avlopp							
Vattenförbrukning (m ³)	4.795	4.925	4.630	4.380	4.289	4.305	3.710
Varav varmvatten (m ³)	2.270	2.220	2.200	1.943	1.947	1.865	1.605
Total kostnad (kr)	48.571	49.050	47.500	46.803	49.204	49.909	48.913
Per m ² lgh-yta, snitt (kr)	11	11	11	11	11	12	11

revisor. Exakt var denna nivå ligger är ännu inte fastställt i detalj, men den under året framtagna Underhållsplanen indikerar behov av fortsatta höjningar.

Finansiell ställning & Likviditet

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

Föreningen är mycket lågt belånad. Hypotekslånet hos Nordea uppgick vid årets slut till totalt 875.000 kr (f å 925.000 kr), vilket motsvarar cirka 204 kr/m² bostadsyta (f å 215 kr). Lånet amorteras med 50.000 kr/år. Lånet löper med rörlig ränta, som under 2014 varierat inom intervallet 2,85 - 2,02 procent (f å 3,04 - 2,85 procent). Vid årets slut var räntesatsen 2,02 procent (f å 2,85 procent). Därtill har föreningen en löpande checkräkningskredit om 500.000 kr för att kunna hantera tillfälliga variationer i likviditeten. Denna har ej utnyttjats under senare år. Föreningen har inget innehav av aktier eller andra värdepapper.

Som framgår av denna årsredovisning kommer en ökad belåningsgrad att bli oundviklig inom kort. I nuvarande ränteläge betyder detta att för varje lånad miljon stiger räntekostnaderna med cirka 20.000 kr.

Likvida medel (kassa och bank) uppgick vid årsskiftet till totalt 914.364 kr (f å 544.516 kr). Leverantörsskulder uppgick till 216.714 kr (f å 140.606 kr).

Arsavgift

Årsavgift har under året utgått med 2.200.000 kr (f å 2.100.000 kr) eller genomsnittligt 512 kr/m² bostadsyta (f å 489 kr). För verksamhetsåret 2015 har styrelsen beslutat att årsavgift ska utgå med 2.300.000 kr, en höjning med drygt 4%. Även när det gäller årsavgiften bör beredskap finnas för fortsatta mindre avgiftshöjningar kommande år.

Driftskostnader och budget

Hyvelns löpande driftskostnader kontrolleras noga och nu liksom tidigare råder god

"balans" mellan kostnader och intäkter. Budgeten är ett av styrelsens viktigaste arbetsverktyg och den budget som fastställts för 2015 omsluter cirka 2.350.000 kr med ett budgeterat resultat – före avsättning/uttag ur Fond för yttre underhåll – på nära 300.000 kr.

I Not 2 specificeras de viktigaste driftskostnaderna. Fjärrvärme, el och VA är tunga utgiftsposter, där vi själva kan utöva viss påverkan på förbrukning och kostnader. De som är intresserade hänvisas till bild [4] på föregående sida. Observera bland annat följande: Sedan 1992 har vår fastighet aldrig förbrukat så lite fjärrvärme som 2014, 598 MWh mot exempelvis 835 MWh 1996. Vattenförbrukningen har aldrig varit så låg som 2014, 3.710 m³. Att jämföras med en förbrukning på 6.517 m³ år 1995.

Underhåll/reparationer/investeringar

En stor del av styrelsearbetet under 2014 har fokuserats på fyra olika områden; underhållsplan, OVK, diverse VA-frågor och balkonger.

- **Underhållsplan.** I början av året upprättades en underhållsplan för fastigheten med hjälp av extern expertis. Planen anlägger ett tioårigt perspektiv på fastighetens framtida underhållsbehov och baseras på såväl okulär besiktning som teoretiska beräkningsmodeller för livslängden hos olika material och installationer. Planen är i första hand ett arbetsverktyg för styrelsen och den måste läsas och förstås med "en nypa salt".

Klart står emellertid att den nuvarande bokföringsmässiga avsättningen till Underhållsfonden, som i föreliggande bokslut för 2014 föreslås ske med 500.000 kr, är otillräcklig. Avsättningsnivån bör ligga på cirka 10 procent av det bedömda underhållsbehovet under en rullande tioårsperiod. Vi avser att nå därtill genom successiva nivåhöjningar kommande år.

- **OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll.** Styrelsen har beslutat att prioritera frågan om 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 över tiden upprätthålla. Om detta åliggande nonchaleras föreligger risk för betydande vitesbelopp. Men frågeställningen är tekniskt mycket komplicerad i vår fastighet.

Med hjälp av extern expertis har vi under året gjort en kontrollmätning av samtliga lägenheter. Det visar sig då att *ingen lägenhet* uppvisar godkända luftflöden, enligt de kriterier som gäller för OVK. Två olika konsulter har anlåtits för att föreslå åtgärder och tekniska lösningar, som i slutändan kan garantera en godkänd OVK. De två konsultföretagen har föreslagit olika tekniska lösningar på problemet. Det ena förslaget bygger på en upprustning och modernisering av nuvarande mekaniska frånluftssystem med nya fläktar, styrsystem m m uppe på taket. Det andra förslaget bygger på individuella fläktinstallationer i varje lägenhet. Gemensamt för de båda alternativen är att skorstenspiporna måste tätas, det dyraste momentet i detta projekt. Båda konsulterna säger sig kunna "garantera" att föreslagna åtgärder leder fram till godkänd OVK. Men vad man inte kan garantera är att luftkomforten i fastigheten blir bättre än tidigare med de föreslagna åtgärderna.

Framför oss ligger ett stort projekt som kan kostnadsberäknas till intervallet 3-5 Mkr. Investeringen kommer att finansieras med externa lån. Det är styrelsens förhoppning att ett beslut i denna fråga kan tas under första kvartalet 2015. Därefter följer upphandling och val av entreprenör. I bästa fall kan projektet genomföras under sommaren/hösten 2015.

- **VA-frågor.** Vår fastighet har historiskt sett varit tämligen förskonad från vattenskador. Genom olika förebyggande insatser, främst regelbunden högtrycksspolning av avloppsstammarna, har vi försökt att hålla ett större ingrepp i VA-systemet (läs "stambyte") på avstånd. Senaste stambyte gjordes i slutet av 1970-talet av den dåvarande fastighetsägaren inför ombildningen till bostadsrätt. Vi tror emellertid att en eller annan svårtillgänglig del av rörsystemet "glömdes bort" vid detta tillfälle.

Sommaren 2014 drabbades vi av ett vattenläckage i ett avlopp, i januari 2015 inträffade ytterligare en vattenskada i samband med ombyggnad av ett lägenhetskök. Med anledning av detta har vi låtit ett expertföretag undersöka några VA-stammar, bl a genom att filma dessa på insidan. Undersökningen, där man också kunde mäta rörens godstjocklek på några olika håll, visade att rören var slitna. Därefter har ytterligare några incidenter styrkt vår uppfattning att vårt VA-system börjat få ålderskrämpor och att något måste göras de närmaste åren.

Det är vår uppfattning att Föreningen, mot denna bakgrund, måste försättas i något slags "beredskapsläge" vad gäller den känsliga och vittgående frågan om ett förestående stambyte. Ytterligare inspektioner

och utredningar kommer att genomföras under 2015. Skulle åtgärder bli aktuella vet vi att det handlar om ytterligare ett projekt i mångmiljonklassen, förutom de besvär och olägenheter som drabbar de boende i fastigheten.

- **Balkonger.** Frågan om att bygga ytterligare balkonger på vår fastighet har prövats tidigare men stötte då på patrull hos myndigheterna. Nu blåser, enligt uppgift, nya vindar i Stadshuset och en grupp medlemmar har väckt balkongfrågan på nytt. Vid en extra inkallad Föreningsstämma 2014-09-25, där 37 av totalt 50 lägenheter var representerade, beslutade en majoritet av de närvarande att ge styrelsen i uppdrag att "söka bygglov för så många balkonger som möjligt". Styrelsen räknar med att ett mer detaljerat förslag ska föreligga under första kvartalet 2015 samt att vår bygglovsansökan kan behandlas under våren. Om bygglov beviljas är det styrelsens ambition att projektet ska genomföras så fort det är tekniskt möjligt och med beaktande av den koordinering som måste ske med OVK-frågan.

Balkongprojektet kommer inte att belasta kollektivet sett ur ekonomisk synvinkel. Samtliga kostnader som hör till balkongbyggnationen, inklusive kostnader för beräknat framtida underhåll, kommer att belasta balkongbyggarna. Däremot kommer projektet att innebära ett administrativt merarbete för styrelsen.

Som framgår av redogörelsen ovan har styrelsen en grannliga uppgift att de närmaste åren genomföra stora och krävande projekt, till vissa delar tekniskt mycket komplicerade. Därtill kommer det löpande underhållet. Under 2014 har detta innefattat bl a byte av takvåningsfönster, balkongdörr, installation av ytterligare värmekabel/styrssystem på taket samt renovering av grindstolpe.

Utsikter för 2015

Innevarande verksamhetsår kommer naturligtvis att präglas av ovan nämnda projekt och dessa kommer att kräva styrelsens fulla uppmärksamhet. Hyveln har inga finansiella problem att genomföra även högt ställda ambitionsnivåer. Belåningsgraden är extremt låg, ränteläget har aldrig varit lägre och vår balansräkning tål därför långtgående insatser.

Tillsammans med samtliga boende i huset räknar vi med att klara av de påfrestningar som nu ligger framför oss. Om Styrelsens övergripande mål får ingen tveka; att göra en fin fastighet ännu bättre och trygga ett långsiktigt hållbart, komfortabelt och tryggt boende och ägande för Föreningens medlemmar.

Förslag till resultatdisposition

Till Föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	318.044
Balanserad vinst	777.405
Stadseenlig reservering till Fond för yttre underhåll	- 276.000
Återstår till Föreningsstämmans förfogande	819.449

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

• att till Fond för yttre underhåll reserveras, utöver stadseenlig reservering	224.000
• att av Fond för yttre underhåll ianspråkats	-
• att i ny räkning överförs	595.449
	<u>819.449</u>

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter och kommentarer på sidorna 6 - 11.

Resultaträkning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<i>Nettoomsättning</i>		
Årsavgifter m m (not 1)	2.265.280	2.159.700
Summa intäkter	2.265.280	2.159.700
<i>Kostnader för fastighetsförvaltning</i>		
Driftskostnader (not 2)	- 1.700.235	- 2.612.128
Administrationsomkostnader (not 3)	- 120.343	- 128.829
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	- 1.820.578	- 2.740.957
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar (not 4)	- 98.614	- 111.561
Resultat före finansiella poster	346.088	- 692.818
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Ränteintäkter	56	4.339
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	- 28.100	- 33.434
Summa resultat från finansiella investeringar	- 28.044	- 29.095
Årets resultat	318.044	- 721.913

Fördelning av årets resultat enligt Styrelsens förslag till resultatdisposition*:

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)	318.044	- 721.913
Uttag ur Fond för yttre underhåll	-	1.151.995
Stadgeenlig avsättning till Fond för yttre underhåll	- 276.000	- 276.000
Ytterligare avsättning till Fond för yttre underhåll ...	- 224.000	- 174.000
Årets resultat efter förändring av Fond för yttre underhåll	- 181.956	- 19.918

* Beslutas av Föreningsstämman våren 2015.

Balansräkning

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<i>Tillgångar</i>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i> (not 5)		
Byggnader & mark	7.103.196	7.201.810
Summa anläggningstillgångar	7.103.196	7.201.810
<i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts- och hyresfordringar (not 6)	126.866	39.836
Övriga kortfristiga fordringar	2.093	2.037
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter . (not 7)	58.022	53.250
	186.981	95.123
Kassa och bank (not 8)	914.365	544.516
Summa omsättningstillgångar	1.101.345	639.639
Summa tillgångar	8.204.542	7.841.449
<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	1.226.178	1.928.173
	5.410.491	6.112.486
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	777.405	797.322
Årets resultat	318.044	- 721.913
Summa eget kapital	6.505.940	6.187.895
<i>Skulder</i>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut (not 10)	875.000	925.000
Summa långfristiga skulder	875.000	925.000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	216.714	140.606
Skatteskulder	- 2.176	422
Övriga kortfristiga skulder	3.270	4.860
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter (not 11)	605.794	582.666
Summa kortfristiga skulder	823.602	728.554
Summa eget kapital & skulder	8.204.542	7.841.449
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	4.250.000	4.250.000

Noter och kommentarer till bokslutet

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Not 1. Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	2.200.000	2.100.000
Övriga intäkter*	<u>65.280</u>	<u>59.700</u>
	2.265.280	2.159.700

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

Not 2. Driftskostnader (t o m verif 292)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
El	85.225	98.609
Fjärrvärme	576.413	638.340
Vatten och avlopp	48.913	49.909
Renhållning/städning	121.035	116.510
Hissar	14.535	26.093
Reparation och underhåll	490.557	1.425.029
Kommunal fastighetsavgift	60.850	60.500
Försäkringar	39.950	37.191
Kabel-TV	37.476	37.047
Möteskostnader/uppvaktningar	49.458	47.468
Revisionsarvoden	25.375	18.750
Konsulttjänster	123.313	33.376
Övriga kostnader	<u>27.135</u>	<u>23.306</u>
	1.700.235	2.612.128

Not 3. Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löner/förvaltare	109.200	116.900
Arbetsgivaravgifter	<u>11.143</u>	<u>11.929</u>
	120.343	128.829

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>2014</u>	<u>2013</u>
• Byggnad		
Anskaffningsvärde	4.237.504	4.237.504
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	- 1.297.502	- 1.255.127
Årets avskrivning enligt plan	- 42.375	- 42.375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 1.339.877</u>	<u>- 1.297.502</u>
Bokfört värde Byggnad	2.897.627	2.940.002
• Mark		
Anskaffningsvärde	<u>3.897.696</u>	<u>3.897.696</u>
Bokfört värde Mark	3.897.696	3.897.696

Not 5, forts...	2014	2013
• Fjärrvärmecentral		
Anskaffningsvärde	314.985	314.985
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	– 160.005	– 144.255
Årets avskrivning enligt plan	– 15.750	– 15.750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	– 175.755	– 160.005
Bokfört värde Fjärrvärmecentral	139.2300	154.980
• Passersystem		
Anskaffningsvärde		172.667
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början		– 159.720
Årets avskrivning enligt plan		– 12.947
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		– 172.667
Bokfört värde Passersystem		–
• Vattenbehandlingssystem		
Anskaffningsvärde	203.374	203.374
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	– 105.075	– 84.738
Årets avskrivning enligt plan	– 20.337	– 20.337
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	– 125.412	– 105.075
Bokfört värde Vattenbehandlingssystem	77.962	98.299
• Fastighetsnät		
Anskaffningsvärde	161.213	161.213
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	– 50.380	– 30.228
Årets avskrivning enligt plan	– 20.152	– 20.152
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	– 70.532	– 50.380
Bokfört värde Fastighetsnät	90.681	110.833
Summa bokfört värde	7.103.196	7.201.810
Taxeringsvärde		
Byggnad	38.000.000	38.000.000
Mark	54.000.000	54.000.000
Summa taxeringsvärde	92.000.000	92.000.000

Not 6. Fordringar

	2014	2013
Arsavgifter	119.726	39.336
Övriga fordringar	7.140	500
	126.866	39.836

Not 7. Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

	2014	2013
Förutbetalda försäkringar	37.008	36.586
Övriga förutbetalda kostnader	21.014	16.664
	58.022	53.250

Not 8. Kassa och bank

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Kassa	4.046	4.299
Bank (Nordea)	910.319	540.217
	<u>914.365</u>	<u>544.516</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	1.928.173	797.323	- 721.913
Beslut på Föreningsstämma 2014-05-21;				
• behandling av föregående års resultat ...			- 721.913	721.913
• avsättning till Fond för yttre underhåll ...		450.000	- 450.000	
• uttag från Fond för yttre underhåll		- 1.151.995	1.151.995	
Årets resultat				<u>318.044</u>
Belopp vid årets utgång	<u>4.184.313</u>	<u>1.226.178</u>	<u>777.405</u>	<u>318.044</u>

Not 10. Fastighetslån

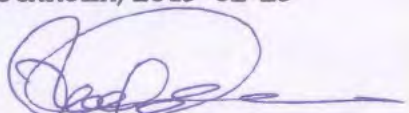
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Hypotekslån i Nordea Hypotek AB	875.000	925.000
	<u>875.000</u>	<u>925.000</u>

Lånet amorteras med 50.000 kr/år och löper med rörlig ränta, som under 2013 varierat mellan 2,85 - 2,02% (2013: 3,04 - 2,85%).

Not 11. Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sociala kostnader	1.112	1.654
Revisionsarvode	15.000	15.000
Räntor	2.982	4.312
Förutbetalda årsavgifter	575.000	550.000
Förutbetalda övriga avgifter	11.700	11.700
	<u>605.794</u>	<u>582.666</u>

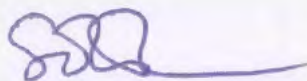
Stockholm, 2015-02-23



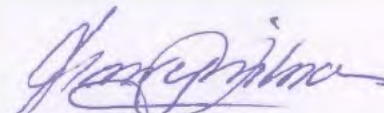
Rolf Gunnarsson, ordförande



Per Isaksson

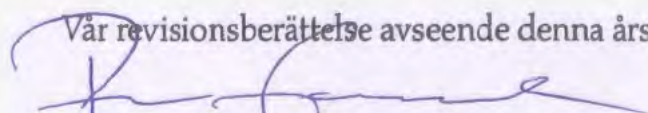


Sofie Ivarsson, sekreterare



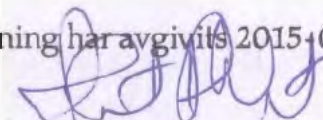
Harry Nilsson

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2015-03-10.



Peter Du Rietz Garpenhag, auktoriserad revisor

PWC, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Stuart West, intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 år 2014.

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 2014 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 för år 2014.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

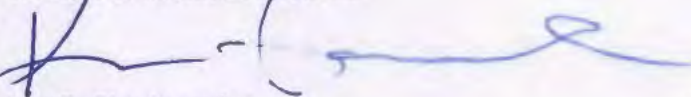
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

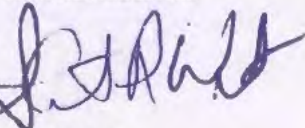
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge 2015-03-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Du Rietz Garpenhag
Auktoriserad revisor



Stuart West
Intern revisor