

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hyvelbänken 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

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

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

##### Styrelsen

Susanna Bjälevik	Ordförande	Flytt april, avgår efter årsstämman
Anders Ola Höök	Kassör	
Laila Björkbacka	Ledamot	
Camilla Helene Strömberg	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

<del>Ralf</del> Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
-------------------------------	------------------	---------------------------

##### Valberedning

Annelie Larsson	Sammanställande
Johannes Steen	Sammanställande

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hyvelbänken 3	1947	Stockholm
Hyvelbänken 3	1947	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns 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.

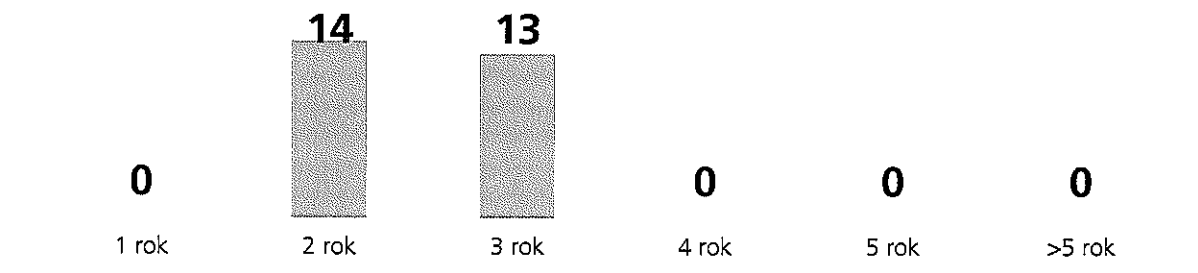
Fastigheternas värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 750 m<sup>2</sup>, varav 1 750 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

### Kommentar

Tvättstuga, cykelförråd, sophus,  
källarförråd

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

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 sopsorteringssystem	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	
Energideklaration	2009	
Fasadtvätt	2009	
OVK-kontroll	2009	
Inventering avlopp i kök och badrum, Anticimex	2009	
Fasadtvätt	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
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation värmepanna	2017	
Revetera om husfasaderna	2018	Andra delen av 2018, utförs i två omgångar.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC/T&T Förvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

d

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2018-01-01 med 5 %.

Sänkning med 5 % avser de fem lägenheter som tillkom i samband med stambytet 1990/1991.

Dessa fem lägenheter fick i förhållande till övriga en väsentlig högre avgift relaterat till högre standard.

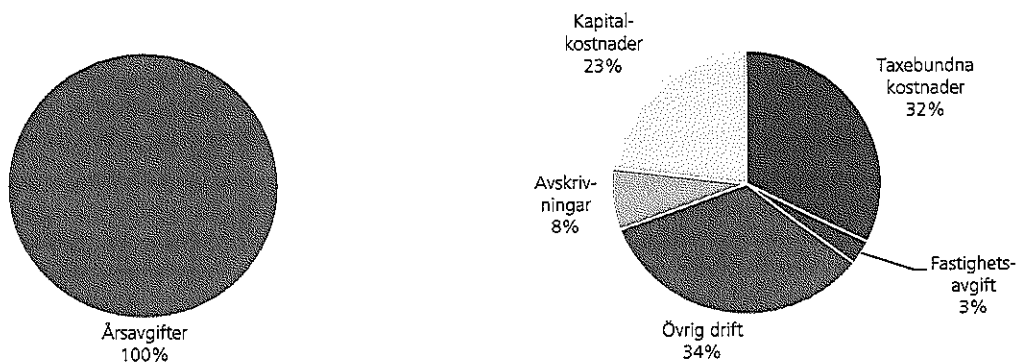
För möjliggöra stambytet och för vissa nya kök och badrum ställde banken krav att antalet medlemmar i föreningen måste ökas. Därmed omformades 5 lokaler till lägenheter.

Dock saknades avskrivningstid för dessa avseende högre avgift. Därmed väljer styrelsen att rätta till detta i möjligast mån. En högre standard som orsak är inte giltigt argument då båda fastigheterna rustades upp samtidigt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 684 187</b>	<b>1 417 286</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 486 152	1 486 148
Finansiella intäkter	114	3 541
Minskning kortfristiga fordringar	28 914	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	69 465
	<b>1 515 179</b>	<b>1 559 154</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	793 865	893 976
Finansiella kostnader	260 946	320 297
Ökning av långfristiga fordringar	0	3 216
Ökning av kortfristiga fordringar	0	34 157
Minskning av långfristiga skulder	40 608	40 608
Minskning av kortfristiga skulder	75 037	0
	<b>1 170 456</b>	<b>1 292 253</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 028 910</b>	<b>1 684 187</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>344 723</b>	<b>266 900</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avslutat samarbete med ABC Fastighetstjänst.
- Inlett nytt avtal med SBC/T&T Förvaltning som inkluderar teknisk förvaltning samt trappstädning.
- Uppsagt avtal med nuvarande städbolag, Antartiq.
- Omförhandlat ränta hos Swedbank på ett lån, från 3,01 till 1,02. Bundet i 3 år.
- Installation av ny värmepanna dec-jan 16/17. Slutlig besiktning 17-03-08.
- Styrelsens sammansättning vid avslutande av föregående årsstämma var 5 ledamöter samt två suppleanter. Under nämnda år har två ledamöter och en suppleant avgått ur styrelsen av olika skäl.
- Utarbetat broschyr gällande riktlinjer för trivsel.
- Utformat kort informationsblad till nya medlemmar.

Styrelsen har under året haft två fokusområden;

1. Ekonomisk genomgång för gynna föreningens ekonomiska förutsättningar.
2. Utarbetat en ansvarsfördelning inom styrelsen.

Styrelsen har i sitt uppdrag ansvar att verka opartisk och jämställd mot medlemmar. Det har uppdragats att en del av föreningens medel har nyttjats för privata syften, likväl saknas återbetalning av handkassa samt en A-nyckel. Detta ärende är vidarebefordrat till jurist på SBC. Vederbörande har i dialog fått vetskap om att förfarandet är oacceptabelt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32 st  
Tillkommande medlemmar: 4 st  
Avgående medlemmar: 3 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	849	849	849	849
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 834	6 857	6 880	6 903
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	20	18	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	147	137	114	150
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	29	30	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	149	181	198	229
Soliditet (%)	23	21	20	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	346	190	280	134
Nettoomsättning (tkr)	1 486	1 486	1 486	1 489

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 750 m<sup>2</sup> bostäder.

d

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	608 021	0	0	608 021
Upplåtelseavgifter	676 720	0	0	676 720
Fond för yttre underhåll	1 424 571	361 388	0	1 063 183
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 709 312</b>	<b>361 388</b>	<b>0</b>	<b>2 347 924</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	579 072	-361 388	190 415	750 045
Årets resultat	346 453	346 453	-190 415	190 415
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>925 525</b>	<b>-14 935</b>	<b>0</b>	<b>940 460</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 634 837</b>	<b>346 453</b>	<b>0</b>	<b>3 288 384</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	346 453
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	940 460
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-361 388
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>925 525</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>925 525</b>
----------------------------------	----------------

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

CS

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 486 152	1 486 148
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 486 152</b>	<b>1 486 148</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-643 413	-770 588
Övriga externa kostnader	Not 4	-119 214	-115 288
Personalkostnader	Not 5	-31 239	-8 100
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-85 001	-85 001
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-878 867</b>	<b>-978 977</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>607 285</b>	<b>507 171</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114	325
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	3 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 946	-320 297
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-260 832</b>	<b>-316 756</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>346 453</b>	<b>190 415</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>346 453</b>	<b>190 415</b>

d

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	13 677 065	13 762 066
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 677 065</b>	<b>13 762 066</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	109 211	109 211
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 211</b>	<b>109 211</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 786 275</b>	<b>13 871 276</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 927 210	1 601 021
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 927 210</b>	<b>1 601 021</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		144 451	154 831
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>144 451</b>	<b>154 831</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 071 661</b>	<b>1 755 852</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 857 936</b>	<b>15 627 128</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 284 741	1 284 741
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 424 571	1 063 183
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 709 312</b>	<b>2 347 924</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		579 072	750 045
Årets resultat		346 453	190 415
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>925 525</b>	<b>940 460</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 634 837</b>	<b>3 288 384</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	11 918 600	11 959 208
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 918 600</b>	<b>11 959 208</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	40 608	40 608
Leverantörsskulder		52 853	108 666
Skatteskulder		67 797	66 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	143 241	163 765
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>304 499</b>	<b>379 536</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 857 936</b>	<b>15 627 128</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	200 år	200 år
Fasad	30 år	30 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 486 141	1 486 141
Öresutjämning	10	7
	<b>1 486 152</b>	<b>1 486 148</b>

d

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	30 978	28 162
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	26 588
	Gård	0	12 095
	Förbrukningsmateriel	6 346	8 393
		<b>37 324</b>	<b>75 238</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	0	2 185
	Tvättstuga	0	18 702
	Entré/trapphus	2 763	28 906
	VVS	2 794	431
	Elinstallationer	1 806	7 818
		<b>7 363</b>	<b>58 042</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	68 750
	VVS	0	31 250
		<b>0</b>	<b>100 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	35 268	34 289
	Värme	256 532	240 019
	Vatten	59 144	49 999
	Sophämtning/renhållning	15 940	14 094
		<b>366 884</b>	<b>338 401</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	90 686	73 366
	Självrisk	15 000	0
	Tomträttsavgäld	87 500	87 500
	Kabel-TV	4 497	4 480
		<b>197 683</b>	<b>165 346</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>34 159</b>	<b>33 561</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>643 413</b>	<b>770 588</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	13 875	13 875
	Föreningskostnader	15 625	8 713
	Styrelseomkostnader	1 300	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 578	0
	Förvaltningsarvode	77 260	74 234
	Administration	4 621	6 431
	Korttidsinventarier	0	7 080
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 530
		<b>119 214</b>	<b>115 288</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	24 000	7 350
	Sociala kostnader	7 239	750
		<b>31 239</b>	<b>8 100</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	75 700	75 700
	Förbättringar	9 301	9 301
		<b>85 001</b>	<b>85 001</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	15 846 120	15 846 120
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 846 120</b>	<b>15 846 120</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 084 055	-1 999 053
	Årets avskrivningar enligt plan	-85 001	-85 001
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 169 056</b>	<b>-2 084 055</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 677 065</b>	<b>13 762 066</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	390 000	390 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	6 800 000
		<b>23 400 000</b>	<b>21 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	23 400 000	21 800 000
		<b>23 400 000</b>	<b>21 800 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

d

<b>Not 8</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	111 058	111 058
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>111 058</b>	<b>111 058</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-111 058	-111 058
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-111 058</b>	<b>-111 058</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Osäkra kundfordringar	4 293	0
	Skattekonto	38 458	37 716
	Klientmedel hos SBC	1 884 459	1 529 356
	Inkasso	0	3 949
	Fordringar	0	30 000
		<b>1 927 210</b>	<b>1 601 021</b>

<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Nominellt värde	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
	Kapitalinvest	1 261	109 211	120 939	109 211
			<b>109 211</b>	<b>120 939</b>	<b>109 211</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 063 183	701 795
	Reservering enligt stadgar	361 388	361 388
	Omföring från Reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>		<b>1 424 571</b>	<b>1 063 183</b>

d

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank	1,240 %	2 739 709	2 739 709	2018-08-24
Swedbank	1,020 %	5 382 118	5 382 118	2019-08-23
Nordea	2,900 %	3 837 381	3 877 989	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 959 208</b>	<b>11 999 816</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 608	-40 608	
		<b>11 918 600</b>	<b>11 959 208</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 715 560 kr.

U

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

15 085 000

15 085 000

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Begära offerter avseende fasadrevetering att utföra i två omgångar med start under andra delen av 2018.

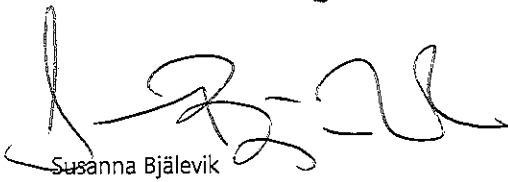
Begära offerter för indragning av fiber till varje lägenhet.

d

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	18 033	34 599
	Förutbetalda avgifter och hyror	125 208	129 166
		<b>143 241</b>	<b>163 765</b>

## Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 11 / 5 - 2017




Susanna Bjälevik  
Ordförande



Anders Ola Höök  
Kassör



Laila Björkbacka  
Ledamot



Camilla Helene Strömberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 6 2017



Carina  
Toresson  
Extern revisör



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Hyvelbänken 3 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2016 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta  
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut  
har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Hyvelbänken 3 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget  
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten  
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som framgår av förvaltningsberättelsen har en före detta  
styrelseledamot hittills inte kunnat redovisa alla medel i  
handkassan.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens  
ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret med reservation  
för tidigare styrelseledamots handhavande av handkassan.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 juni 2017



Carina Toresson