



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Hyvelbänken 3



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hyvelbänken 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 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 vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-16 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

Annika Johanna Bjuhr Escalante	Ledamot
Anders Ola Höök	Ledamot
Camilla Helene Strömberg	Ledamot

Linda Elisabet Hedvall	Suppleant
Sofia Christina Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
-----------------	------------------	---------------------------

##### Valberedning

Laila Björkbacka	Sammanställande
Roland Gustafsson	

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

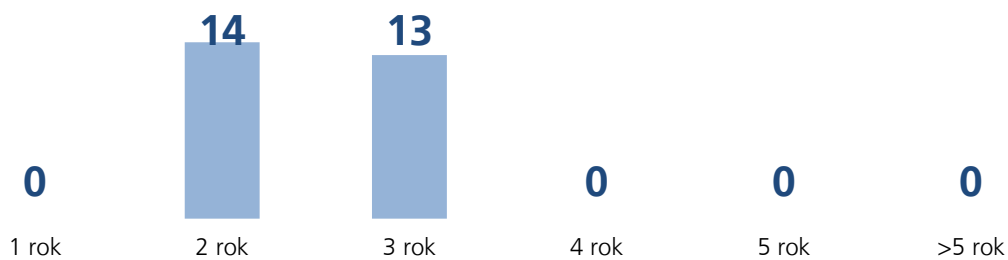
Fastigheternas värdeår är 1991.

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, föreningslokal

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation värmepanna	2017	
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 sopsorteringsystem	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	
Fasadvätt	2009	
OVK-kontroll	2009	
Inventering avlopp i kök och badrum, Anticimex	2009	
Fasadvätt	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
Rengöring av ventilationskanaler	2018	
Takrenovering	2018	Tidigare renovering av tak ej fackmannamässigt utfört
Fasadrenovering/fasadbyte	2018	Tidigare renovering av fasad ej fackmannamässigt utfört

### 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



### Föreningens ekonomi

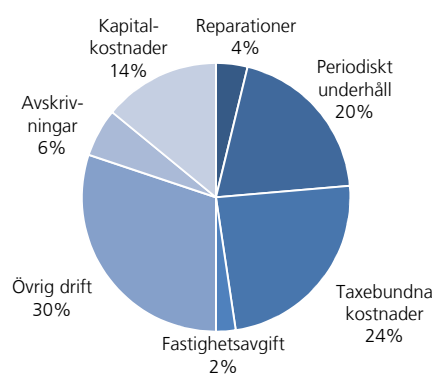
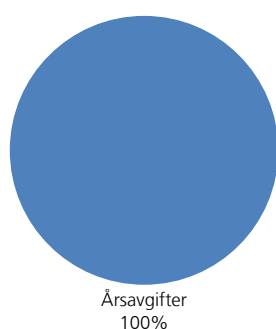
Föreningens nuvarande lån hos Nordea har under året omförhandlats från 2,9 % till 1,15, bundet i 3 år. Detta betyder att föreningens innevarande lån nu är förhandlade till bättre räntor och kommer att generera en mindre kostnad för föreningen över tid.

På grund av den renovering av fasader och tak, samt underhåll av fastigheternas ventilation som behöver genomföras kommande år kommer föreningen att behöva förhandla ytterligare banklån för att klara kostnaderna för detta.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 028 910</b>	<b>1 684 187</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 492 093	1 486 152
Finansiella intäkter	19	114
Minskning kortfristiga fordringar	3 748	28 914
	<b>1 495 860</b>	<b>1 515 179</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 187 711	793 865
Finansiella kostnader	208 023	260 946
Minskning av långfristiga skulder	30 456	40 608
Minskning av kortfristiga skulder	6 456	75 037
	<b>1 432 646</b>	<b>1 170 456</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 092 124</b>	<b>2 028 910</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>63 214</b>	<b>344 723</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 1 315 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

På erinran av medlem har styrelsen fördjupat sig i frågan kring avgiftssänkning för 5 lägenheter i föreningen. För detta arbete tog nuvarande styrelse hjälp av Olle Paulsson, ekonomikonsult på SBC. Efter granskning beslutade styrelsen att inte genomföra planerad avgiftssänkning då det skulle rubba det inbördes förhållandet mellan andelstal som räknas fram ur grundavgifterna enligt paragraf 5 i stadgarna.

Banklån hos Nordea har omförhandlats till förmånligare ränta.

Styrelsen har under året fördjupat sig i detaljerna kring föreningens Systematiska brandskyddsarbete, SBA.

Föreningen har fått en officiell hemsida under året där information från styrelsen samt diverse aktuella föreningsdokument finns att tillgå som medlem.

Inför framtida renovering av fasader, tak samt underhåll av ventilation har styrelsen förhandlat fram projektledning av SBC för att säkerställa att arbetet utförs fackmannamässigt och enligt gällande regler och normer.

En takläcka i en av fastigheterna har åtgärdats under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 2 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: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	849	849	849	849
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 816	6 834	6 857	6 880
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	20	20	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	136	147	137	114
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	34	29	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	119	149	181	198
Soliditet (%)	23	23	21	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	11	346	190	280
Nettoomsättning (tkr)	1 486	1 486	1 486	1 486

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

## 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	1 785 959	361 388	0	1 424 571
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 070 700</b>	<b>361 388</b>	<b>0</b>	<b>2 709 312</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	564 137	-361 388	346 453	579 072
Årets resultat	11 377	11 377	-346 453	346 453
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>575 514</b>	<b>-350 011</b>	<b>0</b>	<b>925 525</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 646 214</b>	<b>11 377</b>	<b>0</b>	<b>3 634 837</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	11 377
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	925 525
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-361 388
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>575 514</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

293 750
<b>869 264</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 486 152	1 486 152
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 941	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 492 093</b>	<b>1 486 152</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-950 516	-643 413
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 538	-119 214
Personalkostnader	Not 6	-23 657	-31 239
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-85 001	-85 001
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 272 712</b>	<b>-878 867</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>219 381</b>	<b>607 285</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 023	-260 946
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-208 004</b>	<b>-260 832</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>11 377</b>	<b>346 453</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>11 377</b>	<b>346 453</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8	13 592 063	13 677 065
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 592 063</b>	<b>13 677 065</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>13 701 274</b>	<b>13 786 275</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	1 973 785	1 927 210
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 973 785</b>	<b>1 927 210</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	157 342	144 451
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>157 342</b>	<b>144 451</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 131 127</b>	<b>2 071 661</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 832 401</b>	<b>15 857 936</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 284 741	1 284 741
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 785 959	1 424 571
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 070 700</b>	<b>2 709 312</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		564 137	579 072
Årets resultat		11 377	346 453
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>575 514</b>	<b>925 525</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 646 214</b>	<b>3 634 837</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 888 144	11 918 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 888 144</b>	<b>11 918 600</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	40 608	40 608
Leverantörsskulder		50 728	52 853
Skatteskulder		69 741	67 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	136 966	143 241
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>298 043</b>	<b>304 499</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 832 401</b>	<b>15 857 936</b>



## Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	1 486 141	1 486 141
Öresutjämning	11	10
	<b>1 486 152</b>	<b>1 486 152</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	5 941	0
	<b>5 941</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	19 716	30 978
	Förbrukningsmateriel	4 493	6 346
		<b>24 209</b>	<b>37 324</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	23 875	0
	Tvättstuga	3 575	0
	Entré/trapphus	6 459	2 763
	VVS	4 675	2 794
	Elinstallationer	4 603	1 806
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 063	0
	Fasad	1 256	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 006	0
	Vattenskada	2 925	0
		<b>56 437</b>	<b>7 363</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	293 750	0
		<b>293 750</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	39 029	35 268
	Värme	238 172	256 532
	Vatten	62 156	59 144
	Sophämtning/renhållning	16 408	15 940
		<b>355 765</b>	<b>366 884</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	92 762	90 686
	Självrisk	0	15 000
	Tomträttsavgäld	87 500	87 500
	Kabel-TV	4 588	4 497
		<b>184 850</b>	<b>197 683</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>35 505</b>	<b>34 159</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>950 516</b>	<b>643 413</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	465	0
	Juridiska åtgärder	8 126	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Revisionsarvode extern revisor	13 875	13 875
	Föreningskostnader	16 594	15 625
	Styrelseomkostnader	395	1 300
	Fritids- och trivselkostnader	321	1 578
	Förvaltningsarvode	152 820	77 260
	Förvaltningsarvoden övriga	8 063	0
	Administration	7 074	4 621
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 530
		<b>213 538</b>	<b>119 214</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	18 001	24 000
	Sociala kostnader	5 656	7 239
		<b>23 657</b>	<b>31 239</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	75 700	75 700
	Förbättringar	9 301	9 301
		<b>85 001</b>	<b>85 001</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 169 056	-2 084 055
	Årets avskrivningar enligt plan	-85 001	-85 001
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 254 057</b>	<b>-2 169 056</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 592 063</b>	<b>13 677 065</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	390 000	390 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
		<b>23 400 000</b>	<b>23 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	23 400 000	23 400 000
		<b>23 400 000</b>	<b>23 400 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		



<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	111 058	111 058	
	Utrangering	-111 058	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>111 058</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-111 058	-111 058	
	Utrangering	111 058	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>-111 058</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>Bokfört värde 2017-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2017-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2016-12-31</b>
	Kapitalinvest	109 211	150 764	109 211
		<b>109 211</b>	<b>150 764</b>	<b>109 211</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Osäkra kundfordringar	0	4 293	
	Skattekonto	39 003	38 458	
	Klientmedel hos SBC	1 934 782	1 884 459	
		<b>1 973 785</b>	<b>1 927 210</b>	
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Vid årets början	1 424 571	1 063 183	
	Reservering enligt stadgar	361 388	361 388	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 785 959</b>	<b>1 424 571</b>	

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
				<b>Villkors- 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	1,050 %	3 806 925	3 837 381	2020-11-11
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 928 752</b>	<b>11 959 208</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 608	-40 608	
			<b>11 888 144</b>	<b>11 918 600</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 725 712 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 085 000	15 085 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	17 069	18 033
	Avgifter och hyror	119 897	125 208
		<b>136 966</b>	<b>143 241</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Under kommande år planeras ett större underhållsarbete för fastigheterna. Fasader behöver en omfattande renovering, tak behöver renoveras samt fastigheternas ventilation behöver underhållas. Föreningen behöver förhandla nytt lån för att möta upp de kostnader som detta kommer att generera.

---

## Styrelsens underskrifter

---

ENSKEDE den 20 / 2 2018



Annika Johanna Bjuhr Escalante  
*Ledamot*



Anders Ola Höök  
*Ledamot*



Camilla Helene Strömberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2018



Carina  
~~del~~ Toresson  
*Extern revisor*



## 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 2017.

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 2017 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 revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed 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  
revisionssed 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 2017 samt av förslaget  
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed 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.

cl

# TORESSON REVISION

## **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 14 mars 2018



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 486 000	1 486 141	1 486 000
Öresutjämnin	0	11	0
Övriga intäkter	0	5 941	0
	<b>1 486 000</b>	<b>1 492 093</b>	<b>1 486 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	-2 000	0	-23 000
Städning entreprenad	-29 000	-19 716	-31 000
Gård	0	0	-5 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 493	-2 000
	<b>-36 000</b>	<b>-24 209</b>	<b>-61 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-30 000
Brf Lägenheter	0	-23 875	0
Tvättstuga	0	-3 575	0
Entré/trapphus	0	-6 459	0
VVS	0	-4 675	0
Elinstallationer	0	-4 603	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 063	0
Fasad	0	-1 256	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 006	0
Vattenskada	0	-2 925	0
	<b>-35 000</b>	<b>-56 437</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Värmeanläggning	0	-293 750	0
	<b>0</b>	<b>-293 750</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-39 000	-39 029	-32 000
Värme	-250 000	-238 172	-302 000
Vatten	-63 000	-62 156	-54 000
Sophämtning/renhållning	-17 000	-16 408	-12 000
	<b>-369 000</b>	<b>-355 765</b>	<b>-400 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-94 000	-92 762	-75 000
Tomträttsavgäld	-88 000	-87 500	-88 000
Kabel-TV	-5 000	-4 588	-5 000
	<b>-187 000</b>	<b>-184 850</b>	<b>-168 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 500	-35 505	-36 000
	<b>-36 500</b>	<b>-35 505</b>	<b>-36 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	0	-465	0
Juridiska åtgärder	0	-8 126	0
Inkassering avgift/hyra	-500	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 875	-14 000
Föreningskostnader	-16 000	-16 594	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-395	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-321	-1 000
Förvaltningsarvode	-157 000	-152 820	-80 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-8 063	0
Administration	-5 000	-7 074	-5 000
Konsultarvode	-356 250	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-4 530	0
	<b>-555 250</b>	<b>-213 538</b>	<b>-102 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-18 000	-18 001	-18 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-5 656	-6 000
	<b>-24 000</b>	<b>-23 657</b>	<b>-24 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-76 000	-75 700	-76 000
Förbättringar	-9 000	-9 301	-9 000
	<b>-85 000</b>	<b>-85 001</b>	<b>-85 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 327 750</b>	<b>-1 272 712</b>	<b>-906 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>158 250</b>	<b>219 381</b>	<b>580 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	19	0
Låneräntor	-128 500	-207 887	-261 000
Räntekostnader skattekonto	0	-130	0
Övriga räntekostnader	0	-6	0
	<b>-128 500</b>	<b>-208 004</b>	<b>-261 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>29 750</b>	<b>11 377</b>	<b>319 000</b>