



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Hyvelbänken 3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hyvelbänken 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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
Sofia Christina Olsson	Ledamot
Camilla Helene Strömberg	Ledamot

Linda Elisabet Hedvall	Suppleant
Jonatan Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Jessica Bossén
Anneli Larsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-06. Extrastämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hyvelbänken 3	1947	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus.

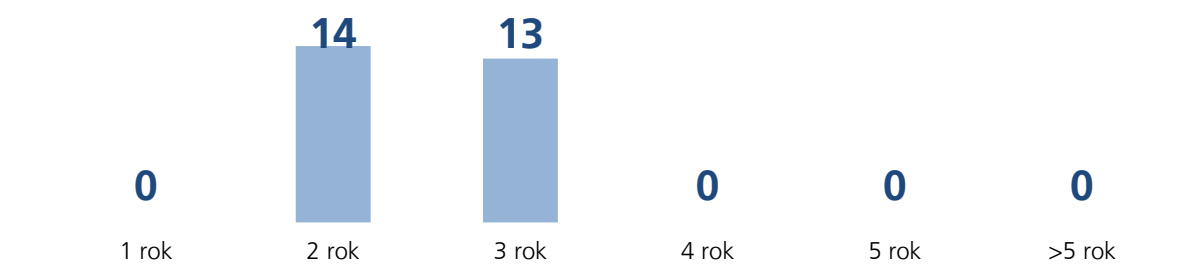
Värdeåret är 1991.

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

Övrigt

Kommentar

Tvättstuga, cykelförråd, sophus,
källarförråd, föreningslokal

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takrenovering/takbyte	2018	Tidigare renovering av tak ej fackmannamässigt utfört
OVK-kontroll	2018 - 2019	
Radonmätning	2018 - 2019	
Ny isolering på vindarna	2018	
fasadrenovering/fasadbyte	2018	Tidigare renovering av fasad ej fackmannamässigt utfört
rengöring av ventilationskanaler	2018	
Installation värmepanna	2017	
Fällning av riskträd	2013	
Inköp av nytt torkskåp	2012	
Installering av fibernät på grundnivå	2012	
Radonmätning	2012	
Lagning av stormskador på tak	2012	
Byte av sopsorteringssystem	2011	
Reparation av takras i trappuppgång	2010	
Radonmätning	2010 - 2011	
Spolning av samtliga köksavlopp	2010	
Fasadrenovering	2010	
Sanering av fuktskador i 7 lgh	2010 - 2011	Försäkringsärende
Energideklaration	2009	
Fasadvätt	2009	
Fasadvätt	2009	
Målning och iordningställande av föreningslokal	2009	
Inventering avlopp i kök och badrum, Anticimex	2009	
Utbyte av fläktsystem	2008	
Renovering av skorstenar	2008	
Målning av trapphus	2008 - 2009	
Elstambyte	1990 - 1991	
Rörstambyte	1990 - 1991	
Nya balkonger	1990 - 1991	
Renovering av balkonger	1990 - 1991	
Nyinstallation hiss		hiss saknas
Planerat underhåll	År	
Översyn av ventiler till radiatorer	2019	
Översyn och upprustning av föreningens tvättstuga	2021	

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

Föreningen har under året upprättat nya lån för att bekosta renovering av tak och fasader. Föreningens lånesituation hos Nordea ser ut som följande.

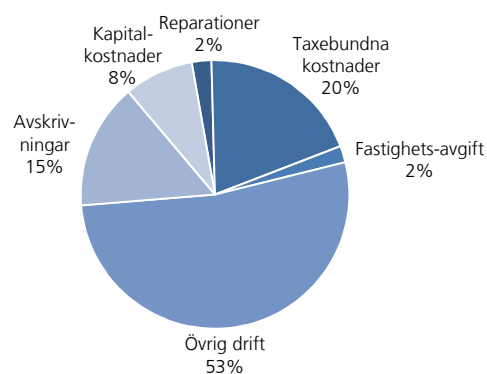
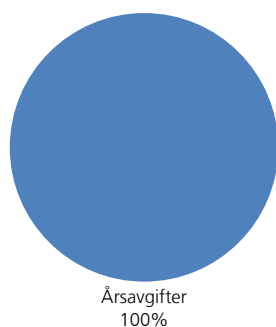
Ränta på lån	Villkorsändring
1,05 %	2020
0,62 %	2019
0,64 %	2019
1,30 %	2022

Föreningen har ett kvarvarande lån hos Swedbank med ränta 1,02, villkorsändring under 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 092 124	2 028 910
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 484 152	1 492 093
Finansiella intäkter	0	19
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 748
Ökning av långfristiga skulder	6 060 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	358 376	0
	7 902 528	1 495 860
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 702 843	1 187 711
Finansiella kostnader	155 016	208 023
Ökning av materiella anläggningstillgångar	6 051 453	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 269	0
Minskning av långfristiga skulder	0	30 456
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 456
	7 910 581	1 432 646
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 084 071	2 092 124
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-8 053	63 214

*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 1 337 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

Föreningen har flyttat över befintligt lån från Swedbank till Nordea och har då omförhandlat till förmånligare ränta.

Föreningen har upphandlat nytt lån hos Nordea för att bekosta årets renovering av tak samt fasader.

Rengöring av ventilation har genomförts, samt upprättande av nytt ovk-protokoll.

Föreningen har genomfört radonmätning i samtliga lägenheter.

Föreningen har under året genomfört en omfattande renovering av fasader samt tak. Detta har skett med projektledning av SBC.

Även renovering av portarna till fastigheten har genomförts.

Tillsyn av skyddsrum har skett under året. Av detta fick föreningen ett antal nedslag som behövde åtgärdas.

Föreningen har registrerat nya stadgar hos Bolagsverket.

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

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	849	849	849	849
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 279	6 816	6 834	6 857
Elkostnad/m ² totalyta	24	22	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	137	136	147	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	36	34	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	119	149	181
Soliditet (%)	15	23	23	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-374	11	346	190
Nettoomsättning (tkr)	1 484	1 486	1 486	1 486

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 750 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	608 021	0	0	608 021
Upplåtelseavgifter	676 720	0	0	676 720
Fond för yttre underhåll	1 853 597	361 388	-293 750	1 785 959
S:a bundet eget kapital	3 138 338	361 388	-293 750	3 070 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	507 876	-361 388	305 127	564 137
Årets resultat	-373 707	-373 707	-11 377	11 377
S:a fritt eget kapital	134 169	-735 095	293 750	575 514
S:a eget kapital	3 272 507	-373 707	0	3 646 214

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-373 707
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	869 264
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-361 388
summa balanserat resultat	134 169

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	134 169
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 484 152	1 486 152
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 941
Summa rörelseintäkter		1 484 152	1 492 093
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-646 559	-950 516
Övriga externa kostnader	Not 5	-750 123	-213 538
Personalkostnader	Not 6	-23 656	-23 657
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-282 505	-85 001
Summa rörelsekostnader		-1 702 843	-1 272 712
RÖRELSERESULTAT		-218 691	219 381
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 016	-208 023
Summa finansiella poster		-155 016	-208 004
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-373 707	11 377
ÅRETS RESULTAT		-373 707	11 377

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	19 643 516	13 592 063
Summa materiella anläggningstillgångar	19 643 516	13 592 063
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	109 211	109 211
Summa finansiella anläggningstillgångar	109 211	109 211
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	19 752 727	13 701 274
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	2 065 764	1 973 785
Summa kortfristiga fordringar	2 065 764	1 973 785
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	58 579	157 342
Summa kassa och bank	58 579	157 342
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 124 343	2 131 127
SUMMA TILLGÅNGAR	21 877 070	15 832 401

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 284 741	1 284 741
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 853 597	1 785 959
Summa bundet eget kapital		3 138 338	3 070 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		507 876	564 137
Årets resultat		-373 707	11 377
Summa fritt eget kapital		134 169	575 514
SUMMA EGET KAPITAL		3 272 507	3 646 214
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 966 634	11 888 144
Summa långfristiga skulder		7 966 634	11 888 144
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 022 118	40 608
Leverantörsskulder		406 930	50 728
Skatteskulder		71 604	69 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	137 277	136 966
Summa kortfristiga skulder		10 637 929	298 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 877 070	15 832 401

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 20180101.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2018-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund	73 år	0
Yttertak	40 år	0
Fasad/balkonger	10-40 år	0
Fönster	21 år	0
Stamledning VA	21 år	0
Värmesystem	18 år	0
Luftbehandlingssystem	10 år	0
Fastighetsel	31 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 484 141	1 486 141
Öresutjämning	10	11
	1 484 152	1 486 152

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	5 941
	0	5 941

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	5 391	0
	Städning entreprenad	3 261	19 716
	Myndighetstillsyn	2 825	0
	Förbrukningsmateriel	1 459	4 493
	Brandskydd	2 232	0
		15 168	24 209
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 450	23 875
	Tvättstuga	16 128	3 575
	Entré/trapphus	0	6 459
	Lås	5 190	0
	VVS	0	4 675
	Elinstallationer	5 254	4 603
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 063
	Fasad	14 738	1 256
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 006
	Vattenskada	0	2 925
		43 760	56 437
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	293 750
		0	293 750
	Taxebundna kostnader		
	El	41 826	39 029
	Värme	240 177	238 172
	Vatten	65 100	62 156
	Sophämtning/renhållning	16 947	16 408
		364 050	355 765
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	95 345	92 762
	Tomträttsavgäld	87 500	87 500
	Kabel-TV	4 637	4 588
		187 482	184 850
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 099	35 505
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	646 559	950 516
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	0	465
	Juridiska åtgärder	16 250	8 126
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	14 569	13 875
	Föreningskostnader	1 298	16 594
	Styrelseomkostnader	0	395
	Fritids- och trivselkostnader	0	321
	Förvaltningsarvode	158 548	152 820
	Förvaltningsarvodena övriga	0	8 063
	Administration	167 675	7 074
	Konsultarvode	387 163	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 530
		750 123	213 538

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	18 000	18 001
	Sociala kostnader	5 656	5 656
		23 656	23 657
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	0	75 700
	Stomme och grund K3	152 029	0
	Fasader/balkonger K3	23 184	0
	Fönster/dörrar och portar K3	21 252	0
	Stamledningar VA K3	15 456	0
	Värmesystem K3	20 093	0
	Luftbehandlingssystem K3	25 760	0
	Förbättringar	0	9 301
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	24 730	0
		282 505	85 001
Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 846 120	15 846 120
	Nyanskaffningar	6 333 958	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 180 078	15 846 120
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 254 057	-2 169 056
	Årets avskrivningar enligt plan	-282 505	-85 001
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 536 562	-2 254 057
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 643 516	13 592 063
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	0	390 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
		23 400 000	23 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 400 000	23 400 000
		23 400 000	23 400 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER		2018-12-31	2017-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		0	111 058	
	Utrangering/försäljning		0	-111 058	
	Utgående anskaffningsvärde		0	0	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		0	-111 058	
	Utrangering/försäljning		0	111 058	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		0	0	
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Kapitalinvest	0	109 211	143 853	109 211
			109 211	143 853	109 211
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto		40 272	39 003	
	Klientmedel hos SBC		2 025 492	1 934 782	
			2 065 764	1 973 785	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början		1 785 959	1 424 571	
	Reservering enligt stadgar		361 388	361 388	
	Omföring från Reservfond		0	0	
	X		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-293 750	0	
	Vid årets slut		1 853 597	1 785 959	

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank		0	2 739 709	Löst lån
Swedbank	1,020 %	5 382 118	5 382 118	2019-08-23
Nordea	1,050 %	3 766 925	3 806 925	2020-11-11
Nordea	0,640 %	3 000 000	0	2019-05-20
Nordea	1,300 %	4 239 709	0	2022-08-17
Nordea	0,620 %	1 600 000	0	2019-07-16
Summa skulder till kreditinstitut		17 988 752	11 928 752	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 022 118	-40 608	
		7 966 634	11 888 144	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 788 752 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	23 016 000	15 085 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	21 737	17 069
Avgifter och hyror	115 540	119 897
	137 277	136 966

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreläggande av åtgärder utifrån tillsyn av skyddsrum.

Inga större planerade större underhållsarbeten under året.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDA den 29, 3 2019



Annika Johanna Bjuhr Escalante
Ledamot



Anders Ola Höök
Ledamot



Sofia Christina Olsson
Ledamot



Camilla Helene Strömberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20, 6 2019



Carina 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 2018.

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 2018 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen 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 styrelsen
avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller
inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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
uppträda 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 de 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 2018 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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 20 juni 2019

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 486 000	1 484 141	1 486 000
Öresutjämning	0	11	0
	1 486 000	1 484 152	1 486 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	-5 391	-2 000
Städning entreprenad	-21 000	-3 261	-29 000
Myndighetstillsyn	0	-2 825	0
Gård	-5 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-7 000	-1 459	-5 000
Brandskydd	0	-2 232	0
	-33 000	-15 168	-36 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-35 000
Brf Lägenheter	0	-2 450	0
Tvättstuga	0	-16 128	0
Lås	0	-5 190	0
Elinstallationer	0	-5 254	0
Fasad	0	-14 738	0
	-40 000	-43 760	-35 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-157 200	0	0
Fasad	-375 000	-6 333 958	0
	-532 200	-6 333 958	0
Taxebundna kostnader			
El	-41 000	-41 826	-39 000
Värme	-249 000	-240 177	-250 000
Vatten	-63 000	-65 100	-63 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-16 947	-17 000
	-371 000	-364 050	-369 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-97 000	-95 345	-94 000
Tomträttsavgäld	-88 000	-87 500	-88 000
Kabel-TV	-5 000	-4 637	-5 000
	-190 000	-187 482	-187 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-37 000	-36 099	-36 500
	-37 000	-36 099	-36 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	0
Juridiska åtgärder	0	-16 250	0
Inkassering avgift/hyra	0	0	-500
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 569	-14 000
Föreningskostnader	-17 000	-1 298	-16 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-161 000	-158 548	-157 000
Förvaltningsarvoden övriga	-9 000	0	0
Administration	-7 000	-167 675	-5 000
Konsultarvode	0	-387 163	-356 250
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 620	-4 500
	-217 000	-750 123	-555 250

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-18 000	-18 000	-18 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-5 656	-6 000
	-24 000	-23 656	-24 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-76 000	-75 700	-76 000
Förbättringar	-10 000	-9 301	-9 000
	-86 000	-85 001	-85 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 530 200	-7 839 297	-1 327 750
RÖRELSERESULTAT	-44 200	-6 355 145	158 250
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-129 000	-154 897	-128 500
Övriga räntekostnader	0	-119	0
	-129 000	-155 016	-128 500
RESULTAT	-173 200	-6 510 161	29 750