

# Årsredovisning

för

## Brf Hyveln

714800-0719

Räkenskapsåret

2018

⑨  
JR SJ  
48

Styrelsen för Brf Hyveln, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 juli 2015.

#### Föreningens fastighet

Föreningen bildades 1958 och äger fastigheterna Hyveln 2 och Hornet 1 i Sollentuna kommun.

De ursprungliga radhusen byggdes 1957-1961 och under 2002 tillkom Poppelvägen 17 C-F genom omvandling av livsmedelsbutik till lägenheter. Föreningens fastighet består idag av 40 bostadsrätter, varav 36 småhus och 4 lägenheter, ämnade för permanentboende samt bostadsrätten till förskolelokalen som ägs av Sollentuna kommun. Kommunen hyr ut lokalen i andra hand till företaget Inspira Förskolor och Skolor AB som där driver förskolan Fröhuset.

Till föreningen hör även värmecentral, mangelrum och styrelserum på Skjutbanevägen 11 B.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök med carport
2 st	3 rum och kök med carport
15 st	3 rum och kök med garage
19 st	3 rum och kök utan garage
2 st	5 rum och kök med garage
1 st	Förskolelokal

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår för de boende.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår per småhus med 7 812 kr och per lägenhet med 1 337 kr för år 2018. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 70 644 000 kr varav 23 672 000 kr byggnadsvärde och 46 992 000kr markvärde.

⑤ SD  
GR

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Samarbetet mellan Brf Hyveln och Sarab Entreprenad AB, som inleddes 2014, har fortsatt under 2018. Sarab kan även åta sig att utföra uppdrag åt enskilda bostadsrättshavare i Brf Hyveln.

För snöröjningen har Brf Hyveln skrivit avtal med Lövhagen AB för vintersäsongen 2018-2019 samt med JEKAB Maskinservice AB under 2018. Sandningen har vid några tillfällen understötts av Seniortjänsten i Sollentuna men ansvaret för sandningen ligger framför allt på de boende i Brf Hyveln.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 5 april 1961.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften höjdes 2018-04-01 med 250 kr per månad enligt gällande andelstal.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 680 000 kr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 april 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Katarina Bryngelson ordförande Daniela Ingman Sofia Johansson Gustav Rosén Ole Suhr
Suppleant	Tomas Strömsten Marie Denijs

Samtliga ordinarie ledarmöters ledamotstid går ut i år.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Katarina Bryngelson, Ole Suhr och Daniela Ingman två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden, 11 ordinarie och ett extra. Utöver detta har ett stort antal timmar lagts ned på föreningsarbete inom bland annat ekonomi, löpande administration, budget, löpande förvaltning, fastighetsskötsel samt projektrelaterade uppdrag. Styrelsens arbete bedrivs från stämma till stämma. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

⑤ SJ  
GR  
JR

#### Revisorer

Jan Hamberg, ordinarie  
Jenny Qvist, suppleant  
Parsells Revisionsbyrå AB

#### Valberedning

Ingegerd Lindgren  
Katarina Lovén Väistö  
Carina Bergkvist                      sammankallande

#### Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2018 i Tintomrarummet, Aniaraplatsen Sollentuna. På föreningsstämman närvarade 24 medlemmar, varav 20 röstberättigande.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### **Uppvärmning**

Bergvärmeanläggningen (med fjärrvärmen som komplement) som återinstallerades under mitten av 2014 är inte driftssäker. Ett jouravtal med Schneider-Electrics finns, där Schneider-Electrics ansvarar för övervakningen av driften samt larm om driftstörningar. Anläggningen fungerade bra i början av 2017 men i maj uppstod driftstörning på en av två pumpar. Detta trots att man bytt ett flertal delar, bl.a. cirkulationspumpar. Det var en risk som togs när man 2013 beslöt att ta gamla pumpar i bruk. Enligt Schneider-Electrics blir det kostsamt att reparera gamla pumpar, om det ens är möjligt. På sikt bör ställning tas om pumparna ska bytas ut och ersättas med en modernare bergvärme. Offerter har tagits in och är under utvärdering och diskussion. Arbetet med detta och eventuella åtgärder av anläggningen fortsätter under 2019.

#### **Skador**

Under hösten/vintern 2017 fick ett par radhuslängor problem med råttor både inom- och utomhus. Nomor m.fl. undersökte och filmning av stammar gjordes under februari 2018. 12 betongstationer med råttgift ställdes ut i hela området för att decimera råttbeståndet, men problemen kvarstod under hela 2018. En anledning till detta förmodas ha att göra med de byggen som pågår runt omkring Sollentuna, bland annat av förbifart Stockholm.

#### **Renoveringsarbeten**

Stockholms Södra Bygg AB som ansvarade för målningen av fönster, bleck mm 2017, gjorde under hösten 2018 en del garantiarbeten då en del arbeten inte var tillfredsställande. Garantitid för fasadarbetet gäller t.o.m. 2022-10-03.

Byte av stamledningarna har varit 2018 års stora projekt. En filmning av samtliga stammar både invändigt och utvändigt utfördes under februari 2018, vilket påvisade sprickor i de gamla stamledningarna. Radhusen är byggda i slutet av 1950-talet och sedan dess har de yttre stammarna endast delvis reparerats och/eller bytts ut till plast. Detta utmynnade i ett beslut att byta ut alla yttre stammar som tidigare inte bytts ut.

Sustend kontaktades under våren 2018 och anlätades som projektledare för detta projekt under slutet av juni. Sustend har sedan ansvarat för anbudsförfarandet och kontakten med flertalet underleverantörer, utvärderingen av offerter, och efter utvärderingen av dessa valdes SARAB som leverantör.

Under januari/februari 2019 skrevs kontrakt med SARAB och stambyte planeras startas under våren 2019. Man kommer även i 3 av föreningens bostäder göra ett byte av den inre stamledningen i kök och badrum.

⑤ SD  
GR  
JSD

### Ekonomi

För att täcka ovanstående kostnader har föreningen tagit kontakt med banken för att, under 2019, ta ytterligare ett lån på ca 6.3 Mkr hos Swedbank.

Den totala låneskulden 2018-12-31 uppgick till 8 535 502 kr.

### Städdagar

Föreningen har haft två gemensamma städdagar under 2018, den 6 maj och den 28 oktober. Vid båda tillfällena var det god uppslutning och mycket trädgårdsarbete blev gjort. Container för trädgårdsavfall har hyrts in från SEOM vid städdagarna.

### Staketet vid Poppelvägen

Staketet bakom carporten på Poppelvägen ska tas bort. Elledningarna flyttas från staketet till carporten och grävs delvis ner i marken. Detta har inte högsta prioritet men bör åtgärdas, ligger kvar sedan föregående år.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 57 (57) medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillträtt samt 6 medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 överlåtelser. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning under 2018.

Styrelsen har delat ut Hyvelbladet, bostadsrättsföreningens informationblad till medlemmarna., löpande för att hålla medlemmarna informerade om bostadsrättsföreningen och styrelsens arbete. På hemsidan [www.brhyveln.se](http://www.brhyveln.se), har medlemmarna kunnat logga in och läsa tidigare Hyvelblad, stadgar mm.Under 2018 har föreningen med hjälp av David Kaipe försökt att strukturera och uppdatera hemsidan. Det kvarstår dock uppdateringar innan sidan anses helt klar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 410	2 269	2 177	2 191
Resultat efter finansiella poster	495	-3 340	235	-676
Soliditet (%)	42,3	40,3	62,2	58,5

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

© SD  
GR  
300 H

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	391 800	10 000 000	1 278 129	-2 253 028	-3 339 560	6 077 341
Disposition av föregående års resultat:			680 000	-4 019 560	3 339 560	0
Årets resultat					495 062	495 062
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>391 800</b>	<b>10 000 000</b>	<b>1 958 129</b>	<b>-6 272 588</b>	<b>495 062</b>	<b>6 572 403</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 272 588
årets vinst	495 062
	<b>-5 777 526</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	680 000
i ny räkning överföres	-6 457 526
	<b>-5 777 526</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

GR SD  
2020

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		2 391 822	2 268 822
Övriga rörelseintäkter	2	15 768	13 940
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 407 590</b>	<b>2 282 762</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 129 454	-4 805 445
Övriga externa kostnader	4	-407 171	-438 021
Personalkostnader	5	-68 702	-72 290
Avskrivningar	6	-215 644	-215 644
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 820 971</b>	<b>-5 531 400</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>586 619</b>	<b>-3 248 638</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 640	-90 924
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 557</b>	<b>-90 922</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>495 062</b>	<b>-3 339 560</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>495 062</b>	<b>-3 339 560</b>

GR SJ  
300

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 624 827	13 840 471
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 624 827</b>	<b>13 840 471</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 624 827</b>	<b>13 840 471</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 085 782	465 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	94 758	66 316
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 180 540</b>	<b>531 798</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		728 846	725 142
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>728 846</b>	<b>725 142</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 909 386</b>	<b>1 256 940</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 534 213</b>	<b>15 097 411</b>

GR SJ  
GR  
880



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		391 800	391 800
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		1 958 129	1 278 129
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 349 929</b>	<b>11 669 929</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 272 588	-2 253 028
Årets resultat		495 062	-3 339 560
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 777 526</b>	<b>-5 592 588</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 572 403</b>	<b>6 077 341</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 467 502	8 535 502
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 467 502</b>	<b>8 535 502</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	68 000	68 000
Leverantörsskulder		32 488	21 674
Skatteskulder		24 362	19 774
Övriga skulder		0	5 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	369 458	369 593
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>494 308</b>	<b>484 568</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 534 213</b>	<b>15 097 411</b>

SD 80  
GR  
300

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		495 062	-3 339 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		215 644	215 644
Förändring skatteskuld/fordran		4 588	31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>715 294</b>	<b>-3 123 885</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		35 944	2 265
Förändring av kortfristiga fordringar		-27 027	90 618
Förändring av leverantörsskulder		10 813	-16 898
Förändring av kortfristiga skulder		26 395	93 557
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>761 419</b>	<b>-2 954 343</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-136 000	3 232 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-136 000</b>	<b>3 232 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>625 419</b>	<b>277 657</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 187 719	910 062
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 813 138</b>	<b>1 187 719</b>

GR SJ  
GR SJ  
GR SJ

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Under året har byte av ekonomisk förvaltare skett vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Linjär avskrivningsmetod används.

Tillämpade avskrivningstider är 15-80 år.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Avgifter för andrahandsuthyrning	4 340	13 440
Pantförskrivningsavgifter	0	0
Övriga ersättningar	11 428	500
	<b>15 768</b>	<b>13 940</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Snöröjning/sandning	20 832	11 383
Serviceavtal	21 177	14 774
Besiktningkostnader	50 874	5 269
Reparationer	60 253	812 819
Trädgård och utemiljö	70	2 140
Planerat underhåll	288 845	3 302 531
Fastighetsel	11 939	10 147
Uppvärmning	440 176	385 068
Vatten och avlopp	106 997	99 827
Avfallshantering	54 303	93 189
Försäkringskostnader	72 852	66 938
Förbrukningsmaterial	1 136	0
Datorprogram	0	1 360
	<b>1 129 454</b>	<b>4 805 445</b>

GR ✓  
400

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetskatt	7 040	7 040
Fastighetsavgift	286 580	281 992
Korrigerig fastighetsavgift 2016	0	-10 088
Hemsida	2 903	3 217
Porto	270	0
Föreningsgemensamma kostnader	12 710	2 250
Revisionsarvode	36 686	36 893
Ekonomisk förvaltning	50 376	40 000
Bankkostnader	2 669	3 473
Inteckningskostnader	0	64 495
Medlems-/föreningsavgifter	4 930	4 930
Övriga poster	3 007	3 819
	<b>407 171</b>	<b>438 021</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	48 000	40 664
Övriga arvoden	6 875	15 000
Sociala avgifter	13 827	16 626
	<b>68 702</b>	<b>72 290</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	7 103 940	7 103 940
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 103 940</b>	<b>7 103 940</b>
Ingående avskrivningar	-3 467 669	-3 252 025
Årets avskrivningar	-215 644	-215 644
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 683 313</b>	<b>-3 467 669</b>
Mark	10 204 200	10 204 200
<b>Utgående värde mark</b>	<b>10 204 200</b>	<b>10 204 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 624 827</b>	<b>13 840 471</b>

SR 80  
GR  
300

### Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	241	66
Avräkningskonto förvaltare	1 084 292	462 577
Övriga fordringar	1 250	2 839
	<b>1 085 783</b>	<b>465 482</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	30 970	29 495
Ekonomisk förvaltning	12 906	12 594
Serviceavtal	3 120	2 955
Skadad jurs bekämpning	30 181	0
Vinterunderhåll	9 375	0
Hemsida	3 176	2 903
Bostadsrätterna	5 030	4 930
Andrahandsuthyrning	0	13 440
	<b>94 758</b>	<b>66 317</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank 12664	0,925	2019-03-28	400 000	400 000
Swedbank 03744	1,198	2019-03-15	388 000	456 000
Swedbank 04174	1,228	2019-03-15	762 000	762 000
Swedbank 04182	1,228	2019-03-15	762 000	762 000
Swedbank 04240	1,228	2019-03-15	760 000	760 000
Swedbank 63443	1,430	2020-10-23	1 063 502	1 063 502
Swedbank 22164	1,228	2019-03-15	500 000	500 000
Swedbank 44937	1,083	2019-03-28	600 000	600 000
Swedbank 08571	1,037	2019-02-28	3 300 000	3 300 000
kortfristig del			-68 000	-68 000
			<b>8 467 502</b>	<b>8 535 502</b>

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

SR  
GR  
800

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

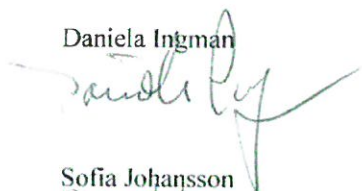
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	5 581	5 489
Styrelsearvoden	32 000	32 000
Sociala avgifter	9 553	10 054
Revision	30 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	0	40 000
Fastighetsel	1 840	851
Fjärrvärme	61 537	60 010
Avfallskostnader	7 083	16 117
Vatten & avlopp	17 840	16 991
Förutbetalda avgifter och hyror	204 025	168 081
	<b>369 459</b>	<b>369 593</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

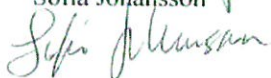
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	8 697 502	8 697 502
	<b>8 697 502</b>	<b>8 697 502</b>

Sollentuna 2019-04-04

Daniela Ingman



Sofia Johansson



Ole Suhr



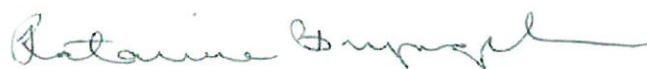
Min revisionsberättelse har lämnats

11 april 2019.

Jan Hamberg  
Auktoriserad revisor



Katarina Bryngelson



Gustav Rosén



### Till revisor Jan Hamberg

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Bostadsrättsföreningen Hyvelns finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2018-12-31 och syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avscenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen samt bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

### Finansiella rapporter/årsredovisning

1. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktiga uppgifter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
2. Föreningen har uppfyllt alla avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelser av föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade överträtts.
3. Följande har oss vederligen bokförts på ett riktigt sätt och tillräckliga upplysningar har lämnats om transaktionerna när så krävts;
  - a. närstående parter samt saldon och transaktioner med dessa,
  - b. förluster på grund av åtaganden om försäljning och inköp,
  - c. tillgångar som lämnats som säkerhet.
4. Vi har inga planer eller avsikter som kan medföra väsentliga förändringar i värdering av balansposter eller i klassificeringen av tillgångar och skulder i årsredovisningen.
5. Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredsställande sätt och det finns inga panträtter eller andra in-teckning i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av lämnade uppgifter i årsredovisningen.
6. Oss vederligen har samtliga skulder bokförts och upplysning lämnats om alla ansvarsförbindelser och alla garantier som har utfärdats till förmån för tredje part.
7. Bortsett från vad som beskrivits i årsredovisningen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen eller i noter i den.
8. Inga skadeståndskrav eller andra rättsliga krav har tagits emot eller förväntas avseende händelser före årsredovisningens avgivande.
9. Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Förutom vad som framgår av uppgifter i årsredovisningen finns det inga andra slag av kreditöverenskommelser.

### Lämnad information

1. Vi har gett er tillgång till allt bokföringsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från föreningsstämmor och eventuella styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
2. Det har inte förekommit några oegentligheter som vi känner till eller haft anledning att anta där styrelsen eller andra som arbetar med redovisning eller intern kontroll är inblandade eller som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
3. Vi har upplyst dig om eventuellt förekommande leverantörer eller avtalsparter som är närstående någon styrelseledamot alternativt medlem i föreningen.



Katarina Bryngelson  
ordförande

### Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hyveln, org.nr 714800-0719

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hyveln för år 2018.

Enligt min 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 2018 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

#### *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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån



# PARSELLS

## REVISIONSBYRÅ AB

dess risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Hyveln för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

# PARSELLS

## REVISIONSBYRÅ AB

### *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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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 11 april 2019



Jan Hamberg

Auktoriserad revisor