



Årsredovisning 2023



Brf Hyveln

Org nr 714800-0719

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Hyveln, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

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 Dibber som där driver förskolan Fröhuset. Den totala boytan är 3 433 kvm och lokalytan 138 kvm (bostadsrättslokal).

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 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår inte för de boende, utan tecknas per hushåll.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår per småhus med 9 287 kr och per lägenhet med 1589 kr för år 2023. Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 94 061 000 kr varav 33 585 000 kr byggnadsvärde och 60 476 000 kr markvärde.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Renew Service AB som även kan åta sig att utföra uppdrag åt enskilda bostadsrättsinnehavare i föreningen.

För snöröjningen har föreningen skrivit avtal med Lövhagen AB för vintersäsongen 2022-2023.

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 framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

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

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Katarina Bryngelson	ordförande
	Katarina Lovén Väistö	
	Andreas Fragner	
	Lars Lundh	
	Viktor Nilsson	
Suppleanter	Charlotta Skorup	
	Margareta Strömsten	

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

Revisorer

José Roa Cortes, ordinarie
Jan Hamberg, revisorssuppleant
Parsells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Carina Bergkvist, sammankallande
Ingegerd Grünberger
Kunal Panchal

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2023 i Holkens lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radon

En radonmätning gjordes under vintern 2022-2023, vars resultatet kom i februari 2023. Dessa resultat var väldigt varierande för att säga det minsta. En del värden hade gått upp trots åtgärder så som ventiler och/eller installerad radonsug, andra hade gått ned utan några större insatser, så vi konstaterade att det inte fanns några garantier för att en lösning fungerar överallt. Kontakt togs med Radea för förslag av åtgärd, men också för att försöka förstå hur det kunde variera så väldigt. Vi konstaterade att det inte fanns något bra svar på det, utan vi får fortsätta att följa upp dessa värden.

Slutsatsen blev i alla fall att i de lägenheter med höga värden, så sattes de in fler radonsugar, vilket sedan också ledde till en ny uppföljande mätning under vintern 2023-2024. Resultatet för dessa utvärderas under våren 2024 för ytterligare åtgärder.

Värmecentralen

Under året har vi haft en del utmaningar med driften av bergvärmepumpen och systemet för värme och varmvatten.

Under vissa förhållanden har störande resonansljud uppstått i vår värmecentral, ljud som fortplantat sig ibland i rören till intilliggande lägenheter. Efter en hel del laborerande med inställningar har problemet avhjälpats. Vidare har ett filter installerats för värmesystemet efter att några lägenheter haft några värmeelement som inte varit tillräckligt varma och visade sig ha avlagringar i sig som gjort att de inte kan avge värmen på rätt sätt. Dessa har då spolats rent. Filtret renar hela vårt värmesystem och minskar risken för att elementen sätter igen och sparar även energi.

Vi har också följt upp förra årets problem med för låg varmvattentemperatur (tappvarmvatten som man har i kranarna i kök och badrum) och förekomst av legionellabakterier. Nu har vi stabil temperatur och på rekommendation av kommunens Miljö och Hälsa-avdelning kontrollerar och dokumenterar vi också temperaturen månadsvis. Under hösten har ytterligare ett prov tagits på varmvattnet (prov 2 på 1,5 år) och även detta andra prov visar noll förekomst av legionellabakterier. Nu återstår några mindre tekniska åtgärder för att ytterligare förbättra systemet för tappvarmvatten som även kommer spara energi.

Legionellabakterien finns naturligt i vår omgivning, t ex i vanlig jord. Mer information finns bland annat på Folkhälsomyndighetens websida.

Skador

Avtalet med Nomor har fortsatt löpt även under detta år, och vi kan konstatera att det fortfarande är en bra investering. De månatliga rapporter vi får talar om att vi har ständigt besök i flera av våra rättgift-stationer.

Nomor påpekade i flera av rapporterna vikten av att hålla ned buskaget utefter våra huskroppar, och uppmärksammade det arbete som gjordes under höststädningen som något mycket positivt.

Att hålla nere buskaget blir därför framåt en viktig aktivitet som vi tillsammans kan sköta på våra gemensamma dagar.

Ekonomi

Vi ligger efter i underhållsplanen, vilket gör att vi inte har några större utgifter där för 2023. Fokus i år har legat på VVC:n och arbetet i undercentralen.

Det vi däremot lider av, precis som väldigt många andra de sista åren, är ökade utgifter för räntor, avfall, fjärrvärme och VA. Detta gjorde att vi åter igen valde att avisera en höjning av avgiften med 5% för

2024.

Denna avgiftshöjning inkluderar bara driftskostnader, så underhåll har inte tagits in i den, då underhållsplanen håller på och revideras.

Underhållsplanen

En arbetsgrupp har satts ihop för att gå igenom den underhållsplan som gjordes av Sustend 2016. Den behöver ses igenom och prioriteras igen, och vi hoppas även kunna hitta uppgifter i den som vi tillsammans kanske kan ta oss an under vår- och höststädningar. Uppdatering runt detta arbete kommer under våren 2024.

Städdagar

Föreningen har haft två gemensamma städdagar under 2023, den 23 april och den 22 oktober. Höststädningen fick bättre uppslutning än vårstädningen, och väldigt mycket arbete kunde läggas till som vi kanske vanligtvis inte hunnit med. Tex tog vi ner buskaget i båda hörnen Skjutbanevägen/Poppelvägen. Vi lyckades som vanligt fylla 2 containers, och avslutade med traditionell korvgrillning i goda vänners lag.

Snöröjning

Lövragens som de sista åren har hjälpt oss med snöröjningen, som numer även inkluderar sandning, fick fortsatt förtroende för vintern 2023. Detta visade sig vara en bra investering då vi fick hjälp med sandningen 3 gånger i november och 4 gånger i december, plus den plogning inkl sandning som utfördes en gång i november och hela 4 gånger i december.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 57 (60) medlemmar. Under året har 2 (7) medlemmar tillträtt samt 4 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (3) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 671	2 544	2 423	2 423
Resultat efter finansiella poster	-51	-865	653	124
Soliditet (%)	8,7	9,1	13,8	10,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	748	712	678	678
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 812	3 831	3 850	3 925
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 812	3 831	3 850	3 925
Sparande per kvm (kr/kvm)	120	176	255	117
Räntekänslighet (%)	5,1	5,4	5,7	5,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	201	182	168	133
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,2	99,6	99,6	99,6

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens förlust beror på underhållsarbeten som genomförts till en kostnad av 288 324 kr vilka har kostnadsfört i bokslutet 231231.

Framtida ekonomiska åtaganden kommer att finansieras med hjälp av upptagande av lån och höjda årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	391 800	10 000 000	4 599 729	-12 715 184	-864 973	1 411 372
Disposition av föregående års resultat:			-331 739	-533 234	864 973	0
Årets resultat					-51 460	-51 460
Belopp vid årets utgång	391 800	10 000 000	4 267 990	-13 248 418	-51 460	1 359 912

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 248 418
årets förlust	-51 460
	-13 299 878
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	680 000
ianspråkstagande av yttre underhållsfond	-288 324
i ny räkning överföres	-13 691 554
	-13 299 878

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 670 882	2 543 740
Övriga rörelseintäkter	3	20 810	10 891
Summa rörelseintäkter		2 691 692	2 554 631
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 483 977	-2 535 009
Övriga externa kostnader	5	-454 836	-433 517
Personalkostnader	6	-106 112	-64 265
Avskrivningar		-193 244	-195 118
Summa rörelsekostnader		-2 238 169	-3 227 909
Rörelseresultat		453 523	-673 278
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 790	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 773	-191 762
Summa finansiella poster		-504 983	-191 695
Resultat efter finansiella poster		-51 460	-864 973
Årets resultat		-51 460	-864 973

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 589 533	12 782 777
Summa materiella anläggningstillgångar		12 589 533	12 782 777
Summa anläggningstillgångar		12 589 533	12 782 777
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 869 352	1 324 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93 303	87 970
Summa kortfristiga fordringar		1 962 655	1 412 503
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 025 013	1 320 346
Summa kassa och bank		1 025 013	1 320 346
Summa omsättningstillgångar		2 987 668	2 732 849
SUMMA TILLGÅNGAR		15 577 201	15 515 626

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		391 800	391 800
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		4 267 990	4 599 729
Summa bundet eget kapital		14 659 790	14 991 529
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 248 418	-12 715 184
Årets resultat		-51 460	-864 973
Summa fritt eget kapital		-13 299 878	-13 580 157
Summa eget kapital		1 359 912	1 411 372
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 612 502	13 680 502
Leverantörsskulder		42 100	55 216
Skatteskulder		32 184	17 036
Övriga skulder		11 668	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	518 835	351 500
Summa kortfristiga skulder		14 217 289	14 104 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 577 201	15 515 626

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-51 460	-864 973
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		193 244	195 118
Förändring skatteskuld/fordran		15 148	1 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		156 932	-668 454
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-8 243
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 556	4 908
Förändring av leverantörsskulder		-13 116	30 022
Förändring av kortfristiga skulder		111 004	3 190 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten		249 264	2 548 505
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		0	-3 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-3 300 000
Årets kassaflöde		249 264	-751 495
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 644 834	3 396 330
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 894 098	2 644 835

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.

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 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 526 426	2 406 160
Årsavgifter lokaler	144 456	137 580
	2 670 882	2 543 740

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Avgifter för andrahandsuthyrning	20 562	10 466
Betalningspåminnelse	60	180
Övriga ersättningar	134	226
Öres- och kronutjämning	53	20
	20 809	10 892

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	16 595	16 020
Snöröjning/sandning	90 196	44 885
Serviceavtal	47 469	45 429
Besiktningkostnader	17 136	26 875
Radonmätning och åtgärder radon	62 670	284 550
Reparationer	86 287	16 123
Trädgård och utemiljö	3 090	0
Underhållskostnader	201 425	1 011 739
Underhåll vatten/värme	86 899	282 906
OVK-besiktning	0	3 500
Fastighetsel	8 309	10 269
Uppvärmning	581 210	512 796
Vatten och avlopp	127 755	125 921
Avfallshantering	68 190	69 612
Försäkringskostnader	85 082	84 385
Förbrukningsmaterial	1 664	0
	1 483 977	2 535 010

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetskatt	9 550	9 550
Fastighetsavgift	340 688	331 938
Hemsida	3 286	3 199
Föreningsgemensamma kostnader	5 702	0
Revisionsarvode	20 543	22 171
Ekonomisk förvaltning	65 971	56 000
Bankkostnader	1 780	1 780
Medlems-/föreningsavgifter	5 370	5 290
Gåvor	228	0
Övriga poster	1 719	3 589
	454 837	433 517

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	72 250	51 000
Sociala avgifter	28 862	13 265
Övriga löner	5 000	0
	106 112	64 265

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 103 940	7 103 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 103 940	7 103 940
Ingående avskrivningar	-4 525 363	-4 330 245
Årets avskrivningar	-193 244	-195 118
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 718 607	-4 525 363
Mark	10 204 200	10 204 200
Utgående värde mark	10 204 200	10 204 200
Utgående redovisat värde	12 589 533	12 782 777

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	268	32
Avräkningskonto förvaltare	363 543	1 324 489
Andra kortfristiga fordringar	0	12
Fastum Fasträntekonto	1 505 542	0
	1 869 353	1 324 533

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	35 678	35 133
Ekonomisk förvaltning	14 813	14 344
Serviceavtal	34 205	29 874
Hemsida	3 237	3 249
Bostadsrätterna	5 370	5 370
	93 303	87 970

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	4,797	2024-03-28	3 300 000	3 300 000
Swedbank	4,866	2024-01-28	5 600 000	5 600 000
Swedbank	4,866	2024-01-28	4 712 502	4 780 502
			13 612 502	13 680 502
Kortfristig del av långfristig skuld			-13 612 502	-13 680 502

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 68 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 13 612 502 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	90 530	48 238
Styrelsearvoden	51 000	29 750
Sociala avgifter	21 676	9 348
Revision	30 000	30 000
Värme	73 107	86 486
El	888	1 482
Vatten och avlopp	10 427	10 508
Avfall	3 623	5 321
Snöröjning och sandning	21 573	9 493
Förutbetalda avgifter och hyror	209 441	120 874
Övrig lön inkl. arbetsgiv.avg.	6 571	0
	518 836	351 500

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 161 502	14 161 502
	14 161 502	14 161 502

Sollentuna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Katarina Bryngelson
Ordförande

Andreas Fragner

Lars Lundh

Viktor Nilsson

Katarina Lovén Väistö

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

José Roa Cortes
Auktoriserad revisor
Parselles Revisionsbyrå AB







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_BRF_Hyveln.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-15 10:20:47

Dokumentet är undertecknat av:

 Andreas Fragner (19701002XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 18:13:02
 JOSE IGNACIO ROA CORTES (19870604XXXX) Revisor	2024-05-15 10:20:47
 Lily Maria Katarina Väistö (19581125XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-09 22:10:57
 LARS LUND (19630515XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-07 16:59:33
 Johanna Katarina Bryngelsson (19680710XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-13 19:32:18
 VIKTOR NILSSON (19880308XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 07:39:06



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_BRF_Hyveln.pdf (403098 byte)

B4CE74A86C452869C921923F7A474DF12F9473AFF5D4C04873B5E85B208D149CD4093EED91807E3D5BB3
C8AE5E73EA055AF8E707F05C218E986D85C450D38028

<https://esign.summera.support/verify>

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 räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa 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 misstag, 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 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 Bostadsrättsföreningen Hyveln för räkenskapsåret 2023 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 *Revisorers 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

José Roa Cortes
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-15 10:22:14

Dokumentet är undertecknat av:



JOSE IGNACIO ROA CORTES (19870604XXXX) Revisor

2024-05-15 10:22:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (96663 byte)

75A26D38DD6CE26DE8F1FEBB230944C18730EE44E9FEE9A5CFD24ADB3194508FCDB92DFC9823D3958171
EBFED41C9C1ED95300E6D102C0E6D2C1588D0FEA729C

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support

Bostadsrättsföreningen Hyveln
Skjutbanevägen 11
191 44 Sollentuna

Till revisor José Roa Cortes

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Bostadsrättsföreningen Hyvelns finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2023-12-31 och syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden 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 inteckning 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.

Sollentuna den dag som framgår av min elektroniska signatur

Katarina Bryngelson
Ordförande



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 10:07

SENT BY OWNER:

José Roa Cortes · 06.05.2024 13:51

DOCUMENT ID:

HKUH4BLGR

ENVELOPE ID:


BJBHVR8M0-HKUH4BLGR

DOCUMENT NAME:

2312 Uttalande till revisor Brf Hyveln.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johanna Katarina Bryngelsson katarina.bryngelsson@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2024 10:07 14.05.2024 19:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/10) IP: 155.4.185.115

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed