



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hyvelbänken 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hyvelbänken 3	1947	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2026. Fastighetsägaren kan som tidigast säga upp tomträtten år 2046.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 750 kvm. Byggnadernas totalyta är 1750 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Karin Sjödahl	Ordförande
Johanna Hult	Styrelseledamot
Mathias Forsmark	Styrelseledamot
Stefan Strömberg	Styrelseledamot
Caroline Anna Linnéa Bernström	Suppleant
Ola Höök	Suppleant

### Valberedning

Camilla Strömberg  
Linda Hedvall

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Inköp av ny tvättmaskin  
OVK
- 2021-2022** ● Installation av fiber
- 2021** ● Spolning av stammarna
- 2019** ● Inköp av ny tvättmaskin till tvättstuga  
Markarbete/rabatt port 12
- 2018-2019** ● Radonmätning  
OVK-kontroll
- 2018** ● Fasadrenovering/fasadbyte - Tidigare renovering av fasad ej fackmannamässigt utfört  
Rengöring av ventilationskanaler  
Takrenovering/takbyte - Tidigare renovering av tak ej fackmannamässigt utfört  
Ny isolering på vindarna
- 2017** ● Installation värmepanna
- 2013** ● Fällning av riskträd
- 2012** ● Lagning av stormskador på tak  
Radonmätning  
Inställning av fibernät på grundnivå  
Inköp av nytt torkskåp
- 2011** ● Byte av sopsorteringssystem
- 2010-2011** ● Sanering av fuktskador i 7 lgh - Försäkringsärende  
Radonmätning
- 2010** ● Reperation av takras i trappuppgång  
Spolning av samtliga köksavlopp  
Fasadrenovering

- 2009** ● Fasadvätt  
Energideklaration  
Fasadvätt  
Inventering avlopp i kök och badrum, Anticimex  
Målning och iordningställande av föreningslokal
- 2008-2009** ● Målning av trapphus
- 2008** ● Utbyte av fläktsystem  
Renovering av skorstenar
- 1990-1991** ● Elstambyte  
Rörstambyte  
Nya balkonger  
Renovering av balkonger

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Översyn av radiatorer
- 2027** ● Byte av låssystem

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Förändringar i avtal

Befintlig städfirma enligt avtal med SBC är uppsagd, nytt avtal har tecknats med Fastighetsägarna Service med start 2025. Syftet med bytet är att minska kostnader och få bättre kvalitet på städningen.

##### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 559 265	1 509 890	1 490 017	1 486 152
Resultat efter fin. poster	-555 575	-573 659	-95 792	-126 324
Soliditet (%)	8	10	13	13
Yttre fond	3 004 605	3 031 176	2 741 176	2 714 251
Taxeringsvärde	38 800 000	38 800 000	38 800 000	30 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	885	861	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	99,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 771	9 859	10 234	10 360
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 771	9 859	10 234	10 360
Sparande per kvm totalyta, kr	-28	-15	203	197
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	30	32	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	177	159	127	155
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	76	52	46	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	287	241	205	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	2,57	-	-
Räntekänslighet (%)	11,04	11,46	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -48 976 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. För att motverka det negativa resultatet har föreningen valt att höja avgifterna under 2025 och arbetar löpande med att minska kostnaderna och förbättra föreningens ekonomi.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	608 021	-	-	608 021
Upplåtelseavgifter	676 720	-	-	676 720
Fond, yttre underhåll	3 031 176	-91 571	65 000	3 004 605
Balanserat resultat	-1 676 054	-482 088	-65 000	-2 223 142
Årets resultat	-573 659	573 659	-555 575	-555 575
<b>Eget kapital</b>	<b>2 066 204</b>	<b>0</b>	<b>-555 575</b>	<b>1 510 630</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 158 142
Årets resultat	-555 575
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-65 000
<b>Totalt</b>	<b>-2 778 716</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	38 938
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 739 778</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 559 265	1 509 890
Övriga rörelseintäkter	3	0	814
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 559 265</b>	<b>1 510 704</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-850 419	-897 351
Övriga externa kostnader	9	-281 700	-227 422
Personalkostnader	10	-43 924	-71 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-467 661	-454 968
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 643 705</b>	<b>-1 651 691</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-84 440</b>	<b>-140 987</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 533	20 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-493 668	-452 811
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-471 135</b>	<b>-432 672</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-555 575</b>	<b>-573 659</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-555 575</b>	<b>-573 659</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	12, 18	17 282 753	17 737 721
Maskiner och inventarier	13	97 493	47 872
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 380 246</b>	<b>17 785 593</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 380 246</b>	<b>17 785 593</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 326	3 720
Övriga fordringar	14	1 634 563	1 974 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 587	49 793
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 716 476</b>	<b>2 027 853</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 716 476</b>	<b>2 027 853</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 096 722</b>	<b>19 813 445</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 284 741	1 284 741
Fond för yttre underhåll		3 004 605	3 031 176
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 289 346</b>	<b>4 315 917</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 223 142	-1 676 054
Årets resultat		-555 575	-573 659
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 778 716</b>	<b>-2 249 713</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 510 630</b>	<b>2 066 204</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 257 765	5 382 118
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 257 765</b>	<b>5 382 118</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 841 900	11 871 171
Leverantörsskulder		62 768	101 148
Skatteskulder		86 913	83 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	336 746	308 888
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 328 327</b>	<b>12 365 123</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 096 722</b>	<b>19 813 445</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-84 440</b>	<b>-140 987</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	467 661	454 968
Erhållen ränta	22 533	20 140
Erlagd ränta	-487 368	-439 521
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-81 614</b>	<b>-105 401</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 505	-130 194
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 825	81 797
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-127 944</b>	<b>-153 798</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-62 314	-47 872
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-62 314</b>	<b>-47 872</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-153 624	-655 463
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-153 624</b>	<b>-655 463</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-343 882</b>	<b>-857 133</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 826 659</b>	<b>2 683 792</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 482 777</b>	<b>1 826 659</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hyvelbänken 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 5,55 %
Maskiner och inventarier	20 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 545 552	1 505 952
Pantsättningsavgift	6 303	2 625
Överlåtelseavgift	7 165	1 313
Administrativ avgift	245	0
<b>Summa</b>	<b>1 559 265</b>	<b>1 509 890</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	814
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>814</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetskötsel utöver avtal	3 544	6 582
Städning utöver avtal	6 860	0
Besiktningar	15 625	0
Brandskydd	5 750	0
Gårdkostnader	9 452	0
Förbrukningsmaterial	0	3 453
<b>Summa</b>	<b>41 231</b>	<b>10 035</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	68 281
Tvättstuga	2 269	25 049
Källarutrymmen	0	2 099
Dörrar och lås/porttele	1 163	1 242
VVS	2 525	19 209
Ventilation	8 056	0
<b>Summa</b>	<b>14 013</b>	<b>115 879</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	38 938	91 571
<b>Summa</b>	<b>38 938</b>	<b>91 571</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	58 123	53 306
Uppvärmning	310 463	278 332
Vatten	133 370	90 771
Sophämtning/renhållning	32 374	40 712
Grovsopor	0	5 934
<b>Summa</b>	<b>534 330</b>	<b>469 055</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	73 092	45 958
Tomträttsavgäld	69 999	87 500
Kabel-TV	5 920	5 614
Bredband	28 886	28 836
Fastighetsskatt	44 010	42 903
<b>Summa</b>	<b>221 907</b>	<b>210 811</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 213	658
Tele- och datakommunikation	1 121	1 096
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	35 325	17 625
Fritids och trivselkostnader	698	555
Föreningskostnader	16 738	14 903
Förvaltningsarvode enl avtal	185 927	178 456
Överlåtelsekostnad	10 030	1 838
Pantsättningskostnad	9 460	3 940
Administration	2 305	1 671
Konsultkostnader	12 491	1 750
Bostadsrätterna Sverige	4 930	4 930
<b>Summa</b>	<b>281 700</b>	<b>227 422</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	33 423	54 749
Arbetsgivaravgifter	10 501	17 202
<b>Summa</b>	<b>43 924</b>	<b>71 951</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	493 174	451 752
Dröjsmålsränta	476	1 003
Kostnadsränta skatter och avgifter	18	0
Övriga finansiella kostnader	0	56
<b>Summa</b>	<b>493 668</b>	<b>452 811</b>

## NOT 12, BYGGNAD

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	22 515 852	22 518 852
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>22 515 852</b>	<b>22 515 852</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 778 131	-4 323 163
Årets avskrivning	-454 968	-454 968
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 233 099</b>	<b>-4 778 131</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>17 282 753</b>	<b>17 737 721</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 400 000	24 400 000
Taxeringsvärde mark	14 400 000	14 400 000
<b>Summa</b>	<b>38 800 000</b>	<b>38 800 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	47 872	0
Inköp	62 314	47 872
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>110 186</b>	<b>47 872</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-12 693	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-12 693</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>97 493</b>	<b>47 872</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	151 786	147 681
Transaktionskonto	412 477	758 485
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
<b>Summa</b>	<b>1 634 563</b>	<b>1 974 340</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	4 930	26 805
Förutbet försäkr premier	25 047	22 988
Förutbet tomträtt	39 376	0
Förutbet bredband	7 234	0
<b>Summa</b>	<b>76 587</b>	<b>49 793</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>
Nordea	2024-08-19	5,03 %	Löst	3 805 462
Nordea	2024-11-18	4,86 %	Löst	3 465 709
Nordea	2024-07-17	1,15 %	Löst	4 600 000
Nordea	2025-08-20	1,13 %	5 382 118	5 382 118
Nordea	2025-07-17	3,71 %	4 588 500	
Nordea	2025-08-19	3,37 %	3 767 310	
Nordea	2027-11-17	2,90 %	3 361 737	
<b>Summa</b>			<b>17 099 665</b>	<b>17 253 289</b>
Varav kortfristig del			13 841 900	11 871 171

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 159 045 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna kostnader	202	0
Uppl kostn el	5 486	3 420
Uppl kostnad Värme	41 377	41 612
Uppl kostnad Extern revisor	17 700	0
Uppl kostn räntor	68 998	62 698
Uppl kostn vatten	23 617	11 447
Uppl kostnad Sophämtning	6 643	12 618
Uppl kostnad arvoden	33 425	36 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 502	11 547
Förutbet hyror/avgifter	128 796	128 796
<b>Summa</b>	<b>336 746</b>	<b>308 888</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	23 016 000	23 016 000

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjs med 10 % från första februari, med syfte att minska föreningens negativa kassaflöde och förbättra ekonomin.

Brandvarnare utdelade till samtliga lägenheter i januari, som en del av föreningens systematiska brandskyddsarbete.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Johanna Hult  
Styrelseledamot

---

Karin Sjö Dahl  
Ordförande

---

Mathias Forsmark  
Styrelseledamot

---

Stefan Strömberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 08:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2025 16:23

DOCUMENT ID:

rkbHPyz6kll

ENVELOPE ID:

H1rDJGpkxe-rkbHPyz6kll

DOCUMENT NAME:

Brf Hyvelbanken 3, 714000-2226 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stefan Strömberg krattan4@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 16:28 28.04.2025 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.123.31
2. JOHANNA HULT johanna.hult@outlook.com	Signed Authenticated	28.04.2025 16:50 28.04.2025 16:49	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.123.38
3. KARIN SJÖDAHL karin.sjodahl@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 11:18 29.04.2025 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.123.30
4. MATHIAS FORSMARK frontlashforce@hotmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 10:52 01.05.2025 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.123.136
5. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	02.05.2025 08:56 02.05.2025 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 2.68.186.76

\* 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

## 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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 2024 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 revisionsssed 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.

### **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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 08:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2025 16:23

DOCUMENT ID:

BJXBWJf6keg

ENVELOPE ID:

r1xrDyZp1gg-BJXBWJf6keg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Hyvelba?nken 3 2024.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	02.05.2025 08:56	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	02.05.2025 08:56	Low	IP: 2.68.186.76

\* 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