

Brf Hanveden nr 1

712400-0527

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hanveden nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-11-15.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Söderbymalm 6:11 bebyggdes 1956 och är belägen i Haninge kommun.

Föreningen bildades 1956-09-17.

På fastigheten finns 12 st bostadshus innehållande 197 lägenheter och 27 lokaler, varav lokalerna är hyresrätter.

Dessutom finns 74 garage och 62 p-platser.

Total bostadsyta: 12 851 kvm . Total lokalyta: 697,2 kvm.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-04-24 bestått av:

Ordinarie	Peter Brantlind	Ordf.
	Susanne Nilsson	Sekr
	Mauritz Olsson	Kassör
	Thomas Nilsson	
	Eva Sjödin	
Suppleanter	Christine Sarvien	
Revisor	Leif Skarle,	Sonora Revision AB
Valberedning	Bo Nejman	sammankallande
	Roger Jönsson	
	Gustav Bergholtz	

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 26 st överlåtelser ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 246 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit ISS Facility Services AB.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB, Kennet Käll.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omförelse görs via balanserat resultat.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

Från inkomståret 2008 ersätts bostadsdelens fastighetsskatt med en kommunal fastighetsavgift om 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Verksamhet under året som gått

Underhåll och reparationsarbeten har utförts till en kostnad av kronor 2.422.392:-.

- " Samtliga tak målade och snörasskydd uppsatta.
- " Byte av lås till MC och bilgarage samt service på portarna.
- " Rökluckorna genomgångna.
- " 2 st nya tvättstugor iordningställda.
- " PCB utredning och OVK besiktning utförda .

Verksamhet under kommande år

- " Byte av stamventiler till värmen.
- " Spolning av avloppsstammar.
- " Asfaltering i området
- " Energideklaration slutförs.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	6 654 594
årets resultat	-1 214 324
	5 440 270

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	2 000 000
i ny räkning överföres	3 440 270
	5 440 270

Resultaträkning	Not	2008-01-01	2007-01-01
		-2008-12-31	-2007-12-31
Föreningens intäkter	1	6 992 715	6 779 012
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-2 422 392	-1 009 934
Driftskostnader	3	-3 375 911	-3 232 318
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-652 253	-574 376
Personalkostnader	5	-260 557	-229 490
Avskrivningar	6	-751 918	-686 191
Resultat före finansiella poster		-470 316	1 046 703
 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	19 727	32 246
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-763 736	-648 483
Resultat efter finansiella poster		-1 214 324	430 466
 Årets resultat		-1 214 324	430 466

Balansräkning

Not

2008-12-31

2007-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	18 426 364	17 768 351
Mark		4 794 334	4 794 334
Markanläggningar	10	155 926	240 926
Maskiner och inventarier		14 601	24 993
		23 391 225	22 828 604

Summa anläggningstillgångar

23 391 225

22 828 604

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		10 315	3 859
Kundfordringar		0	2 088
Övriga fordringar	11	62 414	27 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	93 500	101 098
		166 229	134 822

Kassa och bank

Kassa och bank		4 351	12 252
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		550 833	1 835 856
		555 184	1 848 108

Summa omsättningstillgångar

721 413

1 982 930

Summa tillgångar

24 112 638

24 811 534

Balansräkning

Not

2008-12-31

2007-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Insatser

824 815

824 815

Yttre reparationsfond

861 840

668 814

Summa bundet eget kapital

1 686 655

1 493 629

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 654 594

6 417 155

Årets resultat

-1 214 324

430 466

Summa fritt eget kapital

5 440 270

6 847 621

Summa eget kapital

7 126 925

8 341 250

Långfristiga skulder

Fastighetslån

14

15 050 822

14 403 529

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

62 323

263 578

Skatteskulder

6

11 358

Övriga skulder

15

1 039 867

1 089 883

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

832 695

701 936

Summa kortfristiga skulder

1 934 891

2 066 755

Summa eget kapital och skulder

24 112 638

24 811 534

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

22 523 900

22 523 900

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Kabel-TV	10 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	444 111	444 335
Hysesintäkter garage	352 953	338 522
Årsavgifter bostäder	6 171 960	5 992 740
Nyckelhantering	9 900	0
Övriga ersättningar/intäkter	8 852	4 415
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	-1 000
Fakt fastighetsskatt	4 939	0
	6 992 715	6 779 012

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	150 608	156 285
Självrisk/reparation skador	161 516	201 724
Underhåll/reparation lokaler, lägenheter	43 045	197 739
Underhåll/reparation huskropp (tak, fönster, portar mm)	28 234	25 551
Underhåll/reparation installationer (va, värme, vent, el)	119 704	158 551
Underhåll/reparation tvättstuga -utrustning	15 190	8 330
Underhåll mark och gårdar	44 914	261 754
Underh tak	1 859 180	0
	2 422 391	1 009 934

3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	87 373	84 996
Städning	188 867	207 147
Extra vinterarbete	187 414	166 275
OVK, sotning	83 446	0
Fastighetsel	173 515	132 078
Uppvärmning	1 479 157	1 454 724
Vatten	407 635	382 577
Sophämtning	244 599	240 025
Fastighetsförsäkringar	120 441	117 770
Kabel-TV	197 260	189 368
Fastighetsskatt	285 820	284 620
Förbrukningsinventarier	0	12 106
Övriga driftskostnader	4 652	2 188
Försäkringsersättning	-84 268	-41 556
	3 375 911	3 232 318

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Administration, övrigt	64 938	45 708
Tele	11 812	8 187
Kreditupplysning	7 166	2 040
Revisionsarvode	20 531	22 313
Förvaltningsarvode	450 660	445 112
Övriga externa tjänster	97 146	51 016
	652 253	574 376

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	116 000	100 000
Löner	75 065	70 457
Sociala avgifter	60 741	51 571
Övriga personalkostnader	8 751	7 463
	260 557	229 491

6 Avskrivningar

Byggnad	246 566	246 566
Om/tillbyggnad, balkonger, tvättstugor, kabel-tv	409 960	344 233
Markanläggning	85 000	85 000
Inventarier/verktyg	10 392	10 392
	751 918	686 191

2% avskrivning på fastighetens anskaffningsvärde inkl om/tillbyggnad

10% avskrivning på anskaffningsvärde kabel tv

5% avskrivning på markanläggningen

20 % avskrivning på traktor

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	19 312	29 464
Intäktsränta Skatteverket	415	2 782
	19 727	32 246

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	763 736	648 483
----------------	---------	---------

9 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	29 239 919	29 239 919
Tvättstugor	1 314 539	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 554 458	29 239 919

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-11 471 568	-10 880 769
Årets avskrivningar enligt plan	-656 526	-590 799
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 128 094	-11 471 568

Utgående bokfört värde

18 426 364	17 768 351
-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader

48 327 000 48 327 000

Taxeringsvärden mark

16 015 000 16 015 000
64 342 000 64 342 000

10 Markanläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 700 000	1 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 700 000	1 700 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 459 074	-1 374 074
Årets avskrivningar enligt plan	-85 000	-85 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 544 074	-1 459 074
Utgående bokfört värde	155 926	240 926

11 Övriga fordringar

Skattefordran	36 139	0
Avräkning skattekonto	26 275	27 777
	62 414	27 777

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga interimfordringar	93 500	101 098
--------------------------	--------	---------

Kabel-tv, fastighetsskötsel och försäkring

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	824 815	668 814	6 417 154	430 466
Avsättning yttre fond		193 026	-193 026	
Disposition av föregående års resultat			430 466	-430 466
Årets resultat				-1 214 324
Belopp vid årets utgång	824 815	861 840	6 654 594	-1 214 324

14 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Nordea	4,10%	2008-10-17	0	2 265 625
Nordea	4,001%	rörligt	0	5 481 240
Stadshypotek	4,95%	2012-08-15	4 800 000	5 000 000
Nordea -	4,25 %	- 2011-06-15	2 337 500	2 737 500
Nordea -	5,506 %	- rörligt	4 448 322	0
Nordea -	5,30 %	- 2010-08-18	4 500 000	0
Kortfristig del			-1 035 000	-1 080 836
			15 050 822	14 403 529

15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån
Källskatt

1 035 000	1 080 836
4 867	9 047
1 039 867	1 089 883

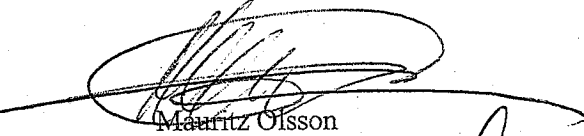
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

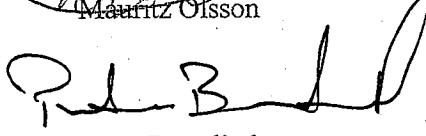
Upplupna sociala avgifter
Upplupna utgiftsräntor
Förutbetalda hyror och avgifter
Beräknat arvode för revision
Upplupen uppvärmning
Upplupna elavgifter
Upplupen renhållning
Upplupna reparationer/underhåll
Upplupna övriga kostnader

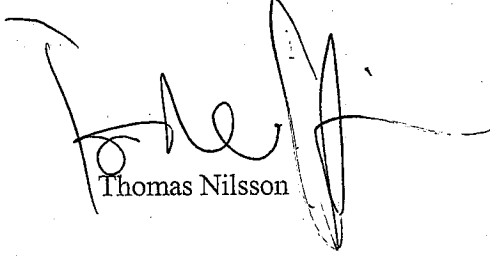
7 349	7 260
93 104	43 675
489 614	394 398
22 000	23 500
170 911	163 138
28 569	8 831
6 850	11 856
2 650	26 127
11 648	23 151
832 695	701 936

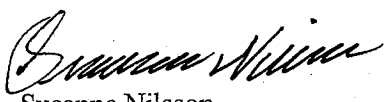
Handen

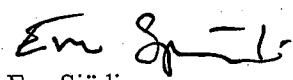
2009-05-04


Mauritz Olsson


Peter Brantlind


Thomas Nilsson


Susanne Nilsson


Eva Sjodin

Min revisionsberättelse har avgivits

2009-05-06


Leif Skarle
Auktoriserad revisor

Sonora | Revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hanveden,

Org.nr 712400-0527

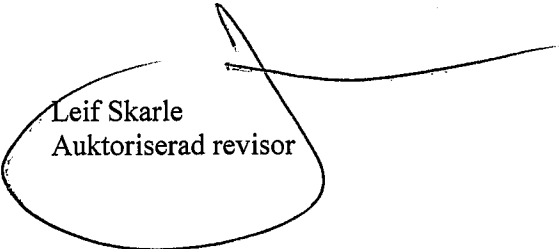
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Hanveden, för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2009



Leif Skarle
Auktoriserad revisor