



Org Nr: 712400-0527

# **Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

Org.nr: 712400-0527

**får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret**

**2017-01-01 - 2017-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF HANVEDEN NR 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Haninge.

#### **Föreningens fastigheter**

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 6:11 i Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	197	12851
Hysesrätter		
Lokaler	27	697
Parkering och garageplatser	136	

Föreningens fastighet är byggd 1956. Värdeår är 1958.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa nr 25-1084087. I försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### **Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna inte förändrats.

#### **Genomfört och planerat underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017 Renovering av soprum/cykelförråd	Gemensam	Ny panel, ommålning och plåtdörrar
2017 Nya bom Midgårdsv 22.	Gemensam	
2017 Anläggning av två nya p-platser	Gemensam	Tillhör kommersiella lokaler
2017 Borttag av permanent container	Gemensam	
2017 Byte av torkaggregat i torkrum M38 samt nya manglar	Gemensam	Väggfasta stolar till varje port
2018 Polering/Behandling av trapphus golv.	Gemensam	
2018 Installation av väggfasta stolar		
2018 Ny belysning ovanför soprum/cykelförråd	Gemensam	
2018 Trädfällning enl. Trädvårdsplan	Gemensam	

### **Investeringar**

Föreningen har under 2017 och 2018 investerat i fönster och entréer.

### **Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01. Vid stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Gustav Ahlund	Ordförande	Avgår efter stämman 2018
Slavica Petric	Ledamot, sekreterare	Avgick under året.
Erik Hellström	Ledamot	Avgick under året
Nizar Mabrouk	Ledamot	1 år kvar
Ewa Larsson	Ledamot	1 år kvar
Ulf Gustafsson	Ledamot	Omval 2 år
Chister Elgham	Ledamot	Avgick under året

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Gustav Ahlund, Ewa Malecka Larsson. Teckning sker två i förening.

### **Revisorer**

Joakim Häll	Föreningsvald ordinarie
Jörgen Götehed	Föreningsvald suppleant

### **Valberedning**

Valberedningen består av Anita Palmqvist och Ewa Malecka. Anita Palmqvist är sammankallande av valberedningen.

### **Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

## **MEDLEMSINFORMATION**

### **Medlemmar**

Föreningen hade 259 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 26 st. överlåtelse skett. 

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	10 883	10 922	10 920	11 156
Resultat efter finansiella poster	3 059	3 022	1 796	3 270
Årsavgift*, kr/kvm	752	752	752	738
Drift**, kr/kvm	390	405	380	397
Belåning, kr/kvm	4 158	3 766	3 779	2 840
Soliditet, %	23	21	17	18

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		10 882 943
Rörelsekostnader	-	7 321 327
Finansiella poster	-	502 884
<b>Årets resultat</b>		<b>3 058 732</b>
Planerat underhåll	+	341 605
Avskrivningar	+	1 205 856
<b>Årets sparande</b>		<b>4 606 193</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>340</b>

NA

**Förändring av eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Uppl. avgift</b>	<b>Yttre. Uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Belopp vid årets början</b>	824 815	0	3 432 179	6 970 889	3 021 885
<b>Resultatdisposition</b>			175 961	2 845 924	-3 021 885
<b>Årets resultat</b>					3 058 732
<b>Belopp vid årets slut</b>	824 815	0	3 608 140	9 816 813	3 058 732

**Förslag till disposition av årets resultat**

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	9 816 813
Årets resultat	3 058 732
	<u>12 875 545</u>

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Uttag ur yttre underhållsfond	-341 605
Överföring till yttre underhållsfond	428 000
Balanserat resultat	12 789 150
	<u>12 875 545</u>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *MA*

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 882 943	10 922 432
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 287 435	-5 456 932
Övriga externa kostnader	Not 3	-108 432	-125 997
Planerat underhåll		-341 605	-170 039
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-377 999	-379 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 205 856	-1 205 854
Summa rörelsekostnader		-7 321 327	-7 338 071
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 561 616</b>	<b>3 584 361</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntelntäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 639	3 621
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-507 523	-566 097
Summa finansiella poster		-502 884	-562 476
<b>Årets resultat</b>		<b>3 058 732</b>	<b>3 021 885</b>

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	60 012 880	61 218 736
Pågående nyanläggningar	Not 8	5 837 747	0
		<u>65 850 627</u>	<u>61 218 736</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 850 627</u>	<u>61 218 736</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 346	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		9 506 882	5 229 277
Övriga fordringar	Not 9	1 608	3 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	403 438	363 395
		<u>9 923 274</u>	<u>5 595 690</u>
Kassa och bank	Not 11	4 427	6 244
Summa omsättningstillgångar		<u>9 927 701</u>	<u>5 601 934</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>75 778 328</u></b>	<b><u>66 820 670</u></b>



Org Nr: 712400-0527

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		824 815	824 815
Yttre underhållsfond		<u>3 608 140</u>	<u>3 432 179</u>
		4 432 955	4 256 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 816 813	6 970 889
Årets resultat		<u>3 058 732</u>	<u>3 021 885</u>
		12 875 545	9 992 774
<b>Summa eget kapital</b>		<u>17 308 500</u>	<u>14 249 768</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>56 330 863</u>	<u>50 492 739</u>
		56 330 863	50 492 739
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	200 000
Leverantörsskulder		801 993	523 718
Skatteskulder		17 833	8 574
Övriga skulder	Not 15	40 571	13 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>1 278 568</u>	<u>1 332 806</u>
		2 138 965	2 078 163
<b>Summa skulder</b>		58 469 828	52 570 902
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>75 778 328</u>	<u>66 820 670</u>





Org Nr. 712400-0527

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 058 732	3 021 885
<b>Justerling för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 205 856	1 205 854
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 264 588	4 227 739
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 979	24 886
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	260 802	-195 938
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 475 411	4 056 686
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-5 837 747	-1 678 044
Kassaflöde från Investeringsverksamhet	-5 837 747	-1 678 044
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	5 638 124	-179 620
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 638 124	-179 620
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 275 788</b>	<b>2 199 022</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 235 521</b>	<b>3 036 498</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 511 309</b>	<b>5 235 521</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

NA



Org Nr: 712400-0527

## **Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### **Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7 % av anskaffningsvärdet.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### **Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. *na*

**Bostadsrättsföreningen Harveden nr 1**

<b>Noter</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	9 669 084	9 669 084
Årsavgifter el	2 028	2 028
Årsavgifter vatten	19 224	5 601
Hyror	1 184 437	1 128 967
Övriga intäkter	75 227	152 330
Bruttoomsättning	<u>10 950 000</u>	<u>10 958 010</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-66 990	-35 462
Hyresförluster	-67	-116
	<u><b>10 882 943</b></u>	<u><b>10 922 432</b></u>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 055 545	798 500
Reparationer	369 659	606 543
El	216 772	213 093
Uppvärmning	1 767 381	1 897 477
Vatten	464 309	437 642
Sophämtning	267 503	324 291
Fastighetsförsäkring	237 015	228 976
Kabel-TV och bredband	4 048	4 035
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	319 475	310 216
Förvaltningsarvoden	527 518	564 104
Övriga driftkostnader	58 210	72 054
	<u><b>5 287 435</b></u>	<u><b>5 456 932</b></u>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	8 619	5 747
Hyror och arrenden	0	5 842
Förbrukningsinventarier och varulinköp	27 843	38 117
Administrationskostnader	29 473	41 385
Extern revision	37 500	29 956
Medlemsavgifter	4 997	4 950
	<u><b>108 432</b></u>	<u><b>125 997</b></u>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	280 000	280 000
Övriga arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	87 999	87 999
Övriga personalkostnader	0	11 250
	<u><b>377 999</b></u>	<u><b>379 249</b></u>
<b>Not 5      Ränteläntätkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteläntätkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 776	1 636
Ränteläntätkter skattakonto	-210	148
Övriga ränteläntätkter	1 073	1 837
	<u><b>4 639</b></u>	<u><b>3 621</b></u>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	281 918	386 071
Övriga räntekostnader	225 605	180 026
	<u><b>507 523</b></u>	<u><b>566 097</b></u>

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	75 016 363	73 338 319
Anskaffningsvärde mark	4 794 334	4 794 334
Årets försäljning/utrangeringar	-4 192 609	0
Årets investeringar	0	1 678 044
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 618 088</b>	<b>79 810 697</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-18 591 961</b>	<b>-17 386 107</b>
Årets avskrivningar	-1 205 856	-1 205 854
Årets försäljning/utrangeringar	4 192 609	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 605 208</b>	<b>-18 591 961</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>60 012 880</b>	<b>61 218 736</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 381 000	3 381 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 661 000	2 661 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>105 042 000</b>	<b>105 042 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	5 837 747	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 837 747</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	115	325
Övriga fordringar	1 493	2 693
	<b>1 608</b>	<b>3 018</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	403 438	363 395
	<b>403 438</b>	<b>363 395</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
Nordea	4 427	6 244
	<b>4 427</b>	<b>6 244</b>

UA



Org Nr: 712400-0527

**Bostadsrättsföreningen Harveden nr 1****Noter** **2017-12-31** **2016-12-31****Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	824 815	0	3 432 179	6 970 889	3 021 885
Resultatdisposition			175 961	2 845 924	-3 021 885
Årets resultat					3 058 732
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>824 815</b>	<b>0</b>	<b>3 608 140</b>	<b>9 816 813</b>	<b>3 058 732</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteaändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788510906	0,38%	2018-06-01	3 225 000	0
Nordea Hypotek	39788757901	0,32%	2018-02-22	15 605 863	0
Swedbank hypotek	2855385775	0,54%	2018-03-03	12 500 000	0
Swedbank hypotek	2856168493	0,33%	2018-03-03	12 500 000	0
Swedbank hypotek	2859667269	0,65%	2018-03-03	12 500 000	0
				<b>56 330 863</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 56 330 863

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 56 330 863

**Ställda säkerheter**

Fästighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 59 982 800 59 982 800

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 0 200 000

**Not 15 Övriga skulder**

Depositioner	39 078	12 615
Övriga kortfristiga skulder	1 493	450
	<b>40 571</b>	<b>13 065</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	33 062	25 018
Förutbetalda hyror och avgifter	805 035	866 290
Övriga upplupna kostnader	440 471	441 498
	<b>1 278 568</b>	<b>1 332 806</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Org Nr: 712400-0527

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

**Notar**

**2017-12-31 2016-12-31**

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 26/5-18

  
Ewa Malecka Larsson

  
Gustav Ahlund

  
Nizar Mabrouk

  
Ulf Gustafsson

Vår revisionsberättelse har 2018-06-05 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Joakim Hill  
Bo Revision AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hanveden n:r 1, org.nr. 712400-0527.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hanveden n:r 1 för år 2017.

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 2017 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 revisions sed 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.

#### Styreansvar

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 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 styrelsen avser att 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

*Handwritten signature*

# BoRevision

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hanveden nr:1 för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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, viktiga 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 5 juni 2018



.....  
Joakim Häll

BoRevision AB