

Brf Hanveden 1

---

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2020



Årsredovisning för  
**Brf Hanveden 1**  
712400-0527

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15





Styrelsen för Brf Hanveden n:r 1 (712400-0527) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-20. Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 6:11 i Haninge kommun, omfattande adresserna Bragevägen 13-19, Midgårdsvägen 16-48 och Vikingavägen 15-23. Söderbymalm 6:11 byggdes år 1956. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
197	Lägenheter, bostadsrätt	12 851
8	Lokaler, hyresrätt	420
68	Antal p-platser	
60	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring ASA Norge Svensk filial. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-08. På stämman deltog 28 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Susanne Nilsson	Kassör
Peter Hammarström	Ledamot
Markus Berglund	Ledamot
Eva Sjödin	Sekreterare
Emma Kymling	Ledamot
Annika Kymling	Ordförande

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Susanne Nilsson och Annika Kymling, Mats Gerth och Marie Hammarström.

Föreningens firma tecknas av Susanne Nilsson och Annika Kymling.

Valberedningen har utgjorts av Mats Gerth och Marie Hammarström.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Annika Kympling  
Susanne Nilsson  
2 i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Mattsson och Joakim Häll.

Valberedningen har utgjorts av Marie Hammarström och Mats Gerth.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020–2021	Breddat parkeringarna och ökat med 2 stycken samt nya nummerplåtar
2020	Besiktning av fönster och balkongdörrar ( 2 år)
2020	Byte av dilfogar på samtliga hus
2020	Byte av undercentraler (UC) 4 st Vikingavägen 15, Midgårdsvägen 20 och 44, samt Bragevägen 13-19
2019	Kollektiv anslutning av TV/ Bredband
2019	Byte av Föreningens staket

### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Låsning av portarna
2021	Fortsatt besiktning av fönster av resterande lägenheter
2021	Fortsatt arbete med parkeringarna
2021	Postboxar i varje trapphus
2021	Hyreshöjningar av lokalavtal (för en del av lokalerna).
2021–2030	Renovering av tak samtliga fastigheter
2021–2030	Renovering av fasader och stuprör

### Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 257 st. Under året har 21 tillkommit samt 23 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 255 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

<u>Avtalstyp</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning	Swedal Fastighet AB
Markskötsel och vinterväghållning	Bergfast AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.



## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
<b>Resultat och ställning (tKr)</b>				
Nettoomsättning	11 172	11 138	11 069	10 883
Resultat efter fin. poster	923	2 214	2 160	3 059
Soliditet (%)	30,9	30	25	23

## Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	824 815	-	2 691 899	15 952 113	2 214 158	21 682 985
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			-1 453 246	1 453 246		
Balanseras i ny räkning				2 214 158	-2 214 158	
Årets resultat					923 207	923 206
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>824 815</b>	<b>-</b>	<b>1 238 653</b>	<b>19 619 517</b>	<b>923 207</b>	<b>22 606 191</b>
			<b>2 063 468</b>	<b>20 542 723</b>		<b>22 606 191</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Styrelsens resultatdisposition:</b>	
Ingående balanserat resultat	18 166 271
Årets resultat	923 207
Avsättning till yttre fond	-521 000
lanspråktagande av yttre fond	1 974 245
Totalt	20 542 723
<b>Stämman har att ta ställning till:</b>	
Balanseras i ny räkning	20 542 723

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	11 171 612	11 137 500
Övriga rörelseintäkter		16 255	-
		<u>11 187 867</u>	<u>11 137 500</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 587 791	-6 554 215
Övriga externa kostnader	4	-428 128	-173 513
Personalkostnader	5	-329 827	-383 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 492 513	-1 341 946
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 349 608</u>	<u>2 684 150</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 846	4 276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 247	-474 268
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>923 207</u>	<u>2 214 158</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>923 207</u>	<u>2 214 158</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>923 207</u>	<u>2 214 158</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	65 370 975	66 863 488
		<u>65 370 975</u>	<u>66 863 488</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>65 370 975</u>	<u>66 863 488</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		37 539	15 073
Övriga fordringar	7	7 658 774	5 730 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	194 013	199 410
		<u>7 890 326</u>	<u>5 945 084</u>
<b>Kassa och bank</b>	9	-	660 938
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>7 890 326</u>	<u>6 606 022</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>73 261 301</u>	<u>73 469 510</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		824 815	824 815
Fond för yttre underhåll		1 238 653	2 691 899
		<u>2 063 468</u>	<u>3 516 714</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 619 517	15 952 113
Årets resultat		923 207	2 214 158
		<u>20 542 724</u>	<u>18 166 271</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>22 606 192</u>	<u>21 682 985</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	28 105 863	48 830 863
		<u>28 105 863</u>	<u>48 830 863</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	20 725 000	1 000 000
Leverantörsskulder		518 892	215 375
Skatteskulder		45 131	33 505
Övriga kortfristiga skulder	11	55 225	52 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 204 998	1 654 693
		<u>22 549 246</u>	<u>2 955 662</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>73 261 301</u>	<u>73 469 510</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 349 608	2 684 150
Avskrivningar	1 492 513	1 341 946
Erlagd ränta, ränteintäkter	-426 401	-469 992
	<u>2 415 720</u>	<u>3 556 104</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 415 720</b>	<b>3 556 104</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-22 466	1 188
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar	-80 244	196 787
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	303 517	-612 287
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-434 933	58 270
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 181 594</b>	<b>3 200 062</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	-	-6 500 000
Amorteringar	-1 000 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-6 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 181 594</b>	<b>-3 299 938</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 389 632</b>	<b>9 689 570</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 571 226</b>	<b>6 389 632</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt avräkningskonto hos tidigare förvaltare in i de likvida medlen.



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars räntetäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.



### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Byggnader	1,7%	1,7%
Ombyggnationer	2-20%	2-20%
Inventarier	4-20%	4-20%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme, 100 år
- Stammar, 50 år
- Hiss, 25 år
- Lekplats, 25 år
- Inre underhåll, 100 år
- El, 33 år
- Fönster, 50 år
- Tak, 33 år
- Ventilation, 25 år
- Fasad, 50 år
- Övrigt, 100 år
- Garageportar, 25 år
- Fiber, 7 år

Viktad avskrivningsprocent för byggnader 1,7%

### **Övriga tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2

	2020	2019
Årsavgifter	9 683 389	9 669 084
Hyrestillägg el	2 028	2 028
Hyrestillägg vatten	13 930	13 932
Hyrestillägg värme	35 044	
Hyror	1 202 658	1 229 486
Bredband	281 435	70 329
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	29 856	-
Övriga hyresintäkter	2 352	193 909
	<u>11 250 692</u>	<u>11 178 768</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-78 600	-40 788
Hyresförluster	-480	-480
<b>Summa</b>	<b>11 171 612</b>	<b>11 137 500</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	-	935 837
Fastighetsskötsel	139 848	-
Städning	186 014	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	196 346	-
Markskötsel	305 981	-
Snöröjning	41 257	-
Reparationer	291 313	539 312
El	246 937	263 883
Uppvärmning	1 651 964	1 725 672
Vatten	509 426	577 125
Sophämtning	340 501	280 754
Försäkringspremie	209 512	217 783
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-	340 999
Fastighetsavgift bostäder	281 513	-
Fastighetsskatt lokaler	69 730	-
Övriga fastighetskostnader	57 007	-
Kabel-tv/Bredband/IT	293 008	80 078
Förvaltningsarvoden	534 377	586 075
Panter och överlåtelser	35 427	43 783
Fastighetsförvaltning utöver avtal	66 964	-
Juridiska åtgärder	78 281	-
Övriga externa tjänster	78 140	-
	<u>5 613 546</u>	<u>5 591 301</u>
<b>Underhåll</b>		
Värme	835 750	-
Byggnad	-	556 665
Mark	-	406 250
Parkeringsplatser	498 037	-
Övrigt	640 458	-
	<u>7 587 791</u>	<u>6 554 216</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>7 587 791</b>	<b>6 554 216</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-	29 511
Administrationskostnader	-	61 380
Medlemsavgifter	5 184	11 497
Porto / Telefon	1 916	-
Konsultarvode	398 904	49 375
Revisionarvode	22 124	21 750
<b>Summa</b>	<b>428 128</b>	<b>173 513</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

##### Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	258 087	280 000
Övriga arvoden	10 000	15 700
Sociala kostnader	61 740	87 976
<b>Summa</b>	<b>329 827</b>	<b>383 676</b>

#### Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	80 358 314	80 358 314
-Mark	4 794 334	4 794 334
	<u>85 152 648</u>	<u>85 152 648</u>
-Vid årets början	-18 289 160	-16 947 214
-Årets avskrivning enligt plan	-1 492 513	-1 341 946
	<u>-19 781 673</u>	<u>-18 289 160</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>65 370 975</b>	<b>66 863 488</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	100 171 000	100 171 000
Mark	38 802 000	38 802 000
	<u>138 973 000</u>	<u>138 973 000</u>
Bostäder	132 000 000	132 000 000
Lokaler	6 973 000	6 973 000
	<u>138 973 000</u>	<u>138 973 000</u>



### Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto förvaltning	7 571 226	5 728 694
Skattekonto	87 548	1 907
<b>Summa</b>	<b>7 658 774</b>	<b>5 730 601</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	26 163	-
Fastighetsförsäkring	164 100	154 812
Serviceavtal	3 750	3 750
Förvaltningsavtal	-	40 848
<b>Summa</b>	<b>194 013</b>	<b>199 410</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	-	8
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	Se not 7	660 930
	-	<b>660 938</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	2023-02-22	0,93%	15 605 863	-	15 605 863
Nordea Hypotek	2023-02-15	1,00%	12 500 000	-	12 500 000
Nordea Hypotek	2021-04-30	0,33%	19 000 000	-	19 000 000
Nordea Hypotek	2021-06-18	0,30%	1 725 000	-1 000 000	2 725 000
			<b>48 830 863</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>49 830 863</b>

Varav långfristig del 28 105 863  
Varav kortfristig del 20 725 000

Kommande års planerade amortering 500 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

### Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Hysesdepositioner	52 089	52 089
Övriga skulder	3 136	-
<b>Summa</b>	<b>55 225</b>	<b>52 089</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	633 570	676 041
Skötselkostnader	14 037	60 940
Elkostnader	34 173	25 463
Värmekostnader	223 971	520 301
Räntekostnader	38 310	51 858
Reparationskostnader	-	8 530
Styrelsearvode	260 937	311 560
<b>Summa</b>	<b>1 204 998</b>	<b>1 654 693</b>

## Övriga noter

### Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	59 982 800	59 982 800

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.







## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

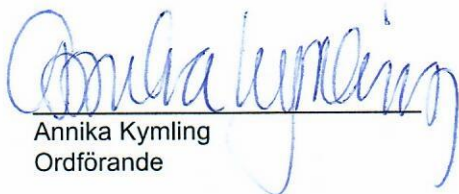
### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

## Underskrifter

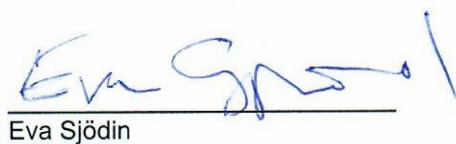
Stockholm 2021 - 05 - 18

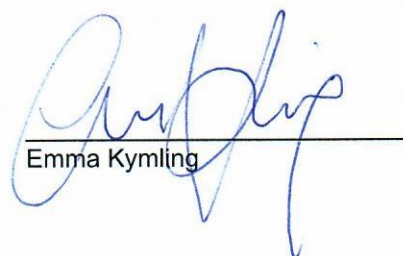
  
Annika Kymling  
Ordförande

  
Peter Hammarström

  
Susanne Nilsson

  
Markus Berglund

  
Eva Sjödin

  
Emma Kymling

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 20

  
Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB