

BRF Hanveden n:r 1



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2021



rkINvX589-B1wNv751c

Årsredovisning för
Brf Hanveden n:r 1
712400-0527

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Underskrifter	14

BRF HANVEDEN 1

KALLELSE ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen Hanveden 1 kallar samtliga medlemmar till föreningsstämma

Datum: 2022-05-30

Tid: 18:30

Plats: Biblioteket

Om du inte kan eller vill närvara fysiskt på stämman har du möjlighet att utöva din rösträtt genom att lämna en fullmakt till ett ombud. Med stöd av 6 § i lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor har styrelsen fattat beslut om en fri ombudskrets och att ett ombud får företräda fler än en person, oaktat vad som föreskrivs i föreningens stadgar. Det innebär att en medlem får utse valfritt ombud och att ett ombud, mot uppvisande av fullmakt, kan företräda flera medlemmar samtidigt. Varje fullmakt skall vara skriftlig, daterad och lämnas in i original vid stämman. En fullmakt bifogas denna kallelse. (bilaga 5)

Dagordning

1. Stämmans öppnande
 2. Val av stämмоordförande
 3. Godkännande av dagordning
 4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
 5. Val av 2 justerare och rösträknare
 6. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
 7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
 8. Fastställande av röstlängd
 9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
 10. Föredragning av revisorns berättelse
 11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 12. Beslut om resultatdisposition
 13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
 14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
 15. Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedningen (Bilaga 3)
 16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
 18. Tillsättande av valberedning
 19. Ärenden som styrelsen har tagit upp i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enl 31§
 - a. Motion om ladd stolpar (Bilaga 4)
- Stämmans avslutande

Välkommen! Styrelsen

§ 34 i föreningens stadgar Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Styrelsen för Brf Hanveden n:r 1 (712400-0527) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31.

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 2021-06-16. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Annika Kymling	Ordförande
Emma Kymling	Sekreterare
Eva Sjödin	Ledamot
Lennie Michael Sandin	Ledamot
Markus Berglund	Ledamot
Susanne Nilsson	Kassör
Ulf Gustafsson	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningen tecknas av 2 i förening Annika Kymling och Susanne Nilsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll och Joakim Mattsson.

Valberedningen har utgjorts av Agata Janisewska och Mats Gerth.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Postboxar i 26 trapphus
2021	Fortsatt besiktning av fönster och balkongdörrar (resterande)
2021	Låsning av portarna tidigare på em (17.00)
2021	Slutfört parkeringarna
2021	Tak & Fasad projekt Bragevägen 13-19
2020-2021	Byte av undercentraler (UC) 4 st Vikingavägen 15-Midgårdsvägen 20 och 44, samt Bragevägen 13- 19
2020	Byte av dilfogar på samtliga hus
2020	Besiktning av fönster och balkongdörrar (2 år)
2020	Breddat parkeringarna och ökat med 2 stycken samt nya nummerplåtar

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022	Ombyggnation av lokalen Midgårdsvägen 24 (fd Tandea) och sälja som en bostadsrätt
2022	Fortsatt Tak & Fasad projekt Midgårdsvägen 40-28
2022	Undersökning av möjligheter till laddstolpar

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen avgiftsförändring med 3% från 2023.

Medlemsinformation

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

Avtal

Föreningens avtal under året:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Resultat och ställning (tKr)				
Nettoomsättning	11 172	11 138	11 069	10 883
Resultat efter fin. poster	34	2 214	2 160	3 059
Soliditet (%)	30,8	30	25	23

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	824 815	-	1 238 653	19 619 517	923 207	22 606 191
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			102 427	-102 427		
Balanseras i ny räkning				923 206	-923 207	
Årets resultat					33 825	33 825
Belopp vid årets utgång	824 815	-	1 341 080	20 440 296	33 825	22 640 016
			2 165 895	20 474 121		22 640 016

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsens resultatdisposition:	
Ingående balanserat resultat	20 542 723
Årets resultat	33 825
Avsättning till yttre fond	-521 000
lansspråktagande av yttre fond	418 573
Totalt	20 474 121
Stämman har att ta ställning till:	20 474 121

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	11 171 947	11 171 612
Övriga rörelseintäkter		-	16 255
		<u>11 171 947</u>	<u>11 187 867</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	3	-8 696 171	-7 587 791
Övriga externa kostnader	4	-133 762	-428 128
Personalkostnader	5	-388 477	-329 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 537 512	-1 492 513
Rörelseresultat		<u>416 025</u>	<u>1 349 608</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 153	1 846
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 353	-428 247
Resultat efter finansiella poster		<u>33 825</u>	<u>923 207</u>
Resultat före skatt		<u>33 825</u>	<u>923 207</u>
Årets resultat		<u>33 825</u>	<u>923 207</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	63 833 463	65 370 975
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		5 622 663	-
		<u>69 456 126</u>	<u>65 370 975</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>69 456 126</u>	<u>65 370 975</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 203	37 539
Övriga fordringar	7	3 857 313	7 658 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	191 635	194 013
		<u>4 062 151</u>	<u>7 890 326</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 062 151</u>	<u>7 890 326</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>73 518 277</u>	<u>73 261 301</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		824 815	824 815
Fond för yttre underhåll		1 341 080	1 238 653
		<u>2 165 895</u>	<u>2 063 468</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		20 440 296	19 619 517
Årets resultat		33 825	923 207
		<u>20 474 121</u>	<u>20 542 724</u>
Summa eget kapital		<u>22 640 016</u>	<u>22 606 192</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	28 105 863	28 105 863
		<u>28 105 863</u>	<u>28 105 863</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	19 612 500	20 725 000
Leverantörsskulder		1 533 029	518 892
Skatteskulder		24 562	45 131
Övriga kortfristiga skulder	11	46 126	55 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 556 181	1 204 998
		<u>22 772 398</u>	<u>22 549 246</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>73 518 277</u>	<u>73 261 301</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	416 025	1 349 607
Avskrivningar	1 537 512	1 492 513
Erlagd ränta, ränteintäkter	-382 200	-426 400
	<u>1 571 337</u>	<u>2 415 720</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 571 337	2 415 720
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	24 336	-22 466
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar	-265 988	-80 244
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	1 014 136	303 517
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	321 514	-434 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 665 335	2 181 594
Pågående om- och tillbyggnad	-5 622 663	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 622 663	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån		-
Amorteringar	-1 112 500	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 112 500	-1 000 000
Årets kassaflöde	-4 069 828	1 181 594
Likvida medel vid årets början	7 571 226	6 389 632
Likvida medel vid årets slut	3 501 398	7 571 226

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 ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 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>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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
- 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

	2021	2020
Årsavgifter	9 645 279	9 683 389
Hyrestillägg el	-	2 028
Hyrestillägg vatten	13 930	13 930
Hyrestillägg värme	35 049	35 044
Hyror	1 219 440	1 202 658
Bredband	280 721	281 435
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	46 849	29 856
Övriga hyresintäkter	19 558	2 352
	<u>11 260 826</u>	<u>11 250 692</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-88 879	-78 600
Hyresförluster	-	-480
Summa	11 171 947	11 171 612

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	134 944	139 848
Städning	195 533	186 014
Tillsyn, besiktning, kontroller	320 959	196 346
Markskötsel	334 774	305 981
Snöröjning	88 319	41 257
Reparationer	200 468	291 313
El	396 996	246 937
Uppvärmning	1 569 776	1 651 964
Vatten	750 002	509 426
Sophämtning	358 273	340 501
Försäkringspremie	222 153	209 512
Avgäld	1 605	-
Fastighetsavgift bostäder	287 423	281 513
Fastighetsskatt lokaler	69 730	69 730
Övriga fastighetskostnader	25 837	57 007
Kabel-tv/Bredband/IT	249 742	293 008
Förvaltningsarvoden	665 677	534 377
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 240	-
Panter och överlåtelser	40 759	35 427
Fastighetsförvaltning utöver avtal	81 914	66 964
Juridiska åtgärder	293 019	78 281
Övriga externa tjänster	100 205	78 140
	<u>6 391 348</u>	<u>5 613 546</u>
Underhåll		
Värme	1 886 250	835 750
Parkeringsplatser	94 265	498 037
Gård	120 308	-
Övrigt	204 000	640 458
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	8 696 171	7 587 791

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Medlemsavgifter	5 034	5 184
Porto / Telefon	16 193	1 916
Konsultarvode	86 997	398 903
Besiktning- och utredningskostnader	2 788	-
Revisionarvode	22 750	22 125
Summa	133 762	428 128

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvoden	285 600	258 087
Övriga arvoden	10 000	10 000
Sociala Kostnader	92 877	61 740
	388 477	329 827

Not 6 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	80 358 314	80 358 314
-Mark	4 794 334	4 794 334
	85 152 648	85 152 648
-Vid årets början	-19 781 673	-18 289 160
-Årets avskrivning enligt plan	-1 537 512	-1 492 513
	-21 319 185	-19 781 673
Redovisat värde vid årets slut	63 833 463	65 370 975
Taxeringsvärde		
Byggnader	100 171 000	100 171 000
Mark	38 802 000	38 802 000
	138 973 000	138 973 000
Bostäder	132 000 000	132 000 000
Lokaler	6 973 000	6 973 000
	138 973 000	138 973 000

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Felaktigt utbet styrelsearvode	261 150	-
Inkasso	12 781	-
Avräkningskonto förvaltning	3 501 398	7 571 226
Skattekonto	81 984	87 548
Summa	3 857 313	7 658 774

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	-	26 163
Fastighetsförsäkring	174 166	164 100
Serviceavtal	17 469	3 750
Förvaltningsavtal	-	-
Summa	191 635	194 013

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	Se not 7	Se not 7
	-	-

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek	2023-02-22	0,911%	15 605 863	-	15 605 863
Nordea Hypotek	2023-02-15	1,00%	12 500 000	-	12 500 000
Nordea Hypotek	2022-05-02	0,36%	19 000 000	-	19 000 000
Nordea Hypotek			-	-1 725 000	1 725 000
Nordea Hypotek	2022-06-20	0,35%	612 500	612 500	
			47 718 363	-1 112 500	48 830 863
Varav långfristig del			28 105 863		28 105 863
Varav kortfristig del			19 612 500		20 725 000
Kommande års planerade amortering			612 500		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

	2021-12-31	2020-12-31
Hysesdepositioner	46 126	52 089
Övriga skulder	-	3 136
Summa	46 126	55 225

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Underhåll	-106 875	-
Förutbetalda hyror och avgifter	-726 329	633 570
Skötselkostnader	-	14 037
Elkostnader	-46 807	34 173
Värmekostnader	-248 671	223 971
Räntekostnader	-39 022	38 310
Styrelsearvode	-388 477	260 937
Summa	-1 556 181	1 204 998

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	60 023 900	59 982 800

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.05.2022 12:37
SENT BY OWNER:
Ida Grek · 12.05.2022 08:20
DOCUMENT ID:
B1wNv751c
ENVELOPE ID:
rkINvX589-B1wNv751c

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2021.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTIONS*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANNIKA KYMLING akymling@outlook.com	Signed Authenticated	12.05.2022 08:31 12.05.2022 08:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/09/1957) IP: 78.66.207.181
EMMA KYMLING ekymling@outlook.com	Signed Authenticated	12.05.2022 08:51 12.05.2022 08:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/08/1997) IP: 78.66.207.181
ULF BRUNO GUSTAFSSON uffe.gustafsson@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2022 11:36 12.05.2022 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/11/1951) IP: 81.235.60.43
MARKUS BERGLUND markusberglund@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2022 21:31 12.05.2022 08:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/08/1983) IP: 94.191.136.210
EVA ELISABETH SJÖDIN eva.sjodin@hotmail.se	Signed Authenticated	12.05.2022 21:47 12.05.2022 21:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/07/1967) IP: 217.213.150.31
SUSANNE NILSSON susanne.nilsson@haninge.se	Signed Authenticated	12.05.2022 22:13 12.05.2022 13:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/03/1961) IP: 83.187.162.142
Joakim Mattsson joakim.mattsson@borevision.se	Signed Authenticated	13.05.2022 08:39 12.05.2022 08:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/11/1969) IP: 213.88.193.76
LENNIE MICHAEL SANDIN lennie.sandin@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2022 12:37 12.05.2022 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/06/1982) IP: 81.230.87.83

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

Custom events

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



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 driftkostnader, 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.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningsstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda pant* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Valberedningens förslag för BRF Hanveden 1 till den ordinarie föreningsstämman 2022

Valberedningen i vår förening består av Agata Janiszewska och Mats Gerth, vi finns till för att föreslå nya kandidater för val till ledamöter till styrelsen.

Val av styrelse

Valberedningen föreslår att styrelsen för kommande verksamhetsår från och med 30 maj 2022, till och med nästa års ordinarie föreningsstämma, ska bestå av fem (5) ordinarie styrelseledamöter och en (1) suppleant.

Ledamöter som avgår efter stämman:

Markus Berglund
Emma Kympling

Hjärtligt tack till er för arbetet som ni lagt för vår förening! Ni har varit en tillgång.

Ledamöter som har en mandatperiod kvar:

Annika Kympling	1år
Susanne Nilsson	1år
Ulf Gustavsson	1år

Ledamöter som föreslås till omval:

Eva Sjödin	2år
------------	-----

Förslag till nyval av ledamot:

Cecilia Lyrberg	2år
-----------------	-----

Förslag till suppleanter:

Lennie Sandin	1år
---------------	-----

Motivering till valberedningens förslag:

Cecilia Lyrberg

Är en person som är driven, och inte har problem att ta tag i saker. Hon är ofta uppmärksam på förändringar och nyfiken på lösningar till förbättringar. Cecilia har ett arbetsschema som vi tror kommer passa väl med styrelsearbete.

Övriga förslag

Valberedningen föreslår en sänkning från sju (7) ledamöter till fem (5) då vi har uppfattat att det inte finns nog med arbetsuppgifter för sju ledamöter. Vi tror även att det kommer skapa en bättre arbetsfördelning inom styrelsen och att det uppmuntrar till en större spridning av kunskap till alla ledamöter.

På grund av förslaget till sänkningen från sju till fem ledamöter tycker vi det behövs en suppleant.

Till Revisorn i Brf Hanveden n:r 1.

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Hanveden n:r 1 för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2021. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsred i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefria bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm

Brf Hanveden n:r 1

Digitalt signerad av

Styrelsens ordförande

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 n:r 1 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.05.2022 12:37

SENT BY OWNER:
Ida Grek · 12.05.2022 08:20

DOCUMENT ID:
B1wNv751c

ENVELOPE ID:
rkINVX589-B1wNv751c

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2021.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIME (GMT)	METHOD	DETAILS
ANNIKA KYMLING akymling@outlook.com	Signed Authenticated	12.05.2022 08:31 12.05.2022 08:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/09/1957) IP: 78.66.207.181
EMMA KYMLING ekymling@outlook.com	Signed Authenticated	12.05.2022 08:51 12.05.2022 08:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/08/1997) IP: 78.66.207.181
ULF BRUNO GUSTAFSSON uffe.gustafsson@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2022 11:36 12.05.2022 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/11/1951) IP: 81.235.60.43
MARKUS BERGLUND markusberglund@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2022 21:31 12.05.2022 08:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/08/1983) IP: 94.191.136.210
EVA ELISABETH SJÖDIN eva.sjodin@hotmail.se	Signed Authenticated	12.05.2022 21:47 12.05.2022 21:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/07/1967) IP: 217.213.150.31
SUSANNE NILSSON susanne.nilsson@haninge.se	Signed Authenticated	12.05.2022 22:13 12.05.2022 13:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/03/1961) IP: 83.187.162.142
Joakim Mattsson joakim.mattsson@borevision.se	Signed Authenticated	13.05.2022 08:39 12.05.2022 08:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/11/1969) IP: 213.88.193.76
LENNIE MICHAEL SANDIN lennie.sandin@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2022 12:37 12.05.2022 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/06/1982) IP: 81.230.87.83

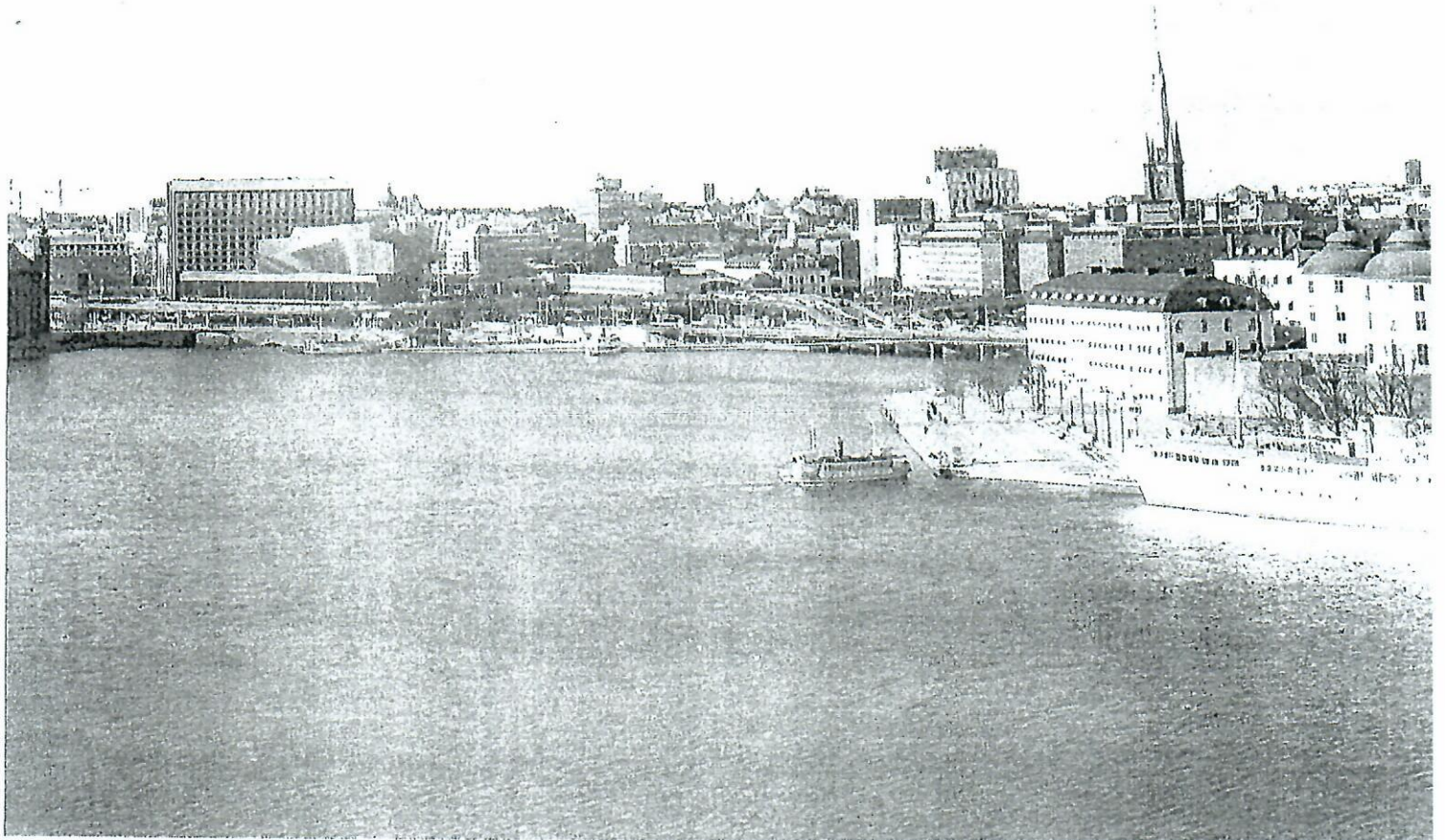
* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

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.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningsstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.