

BRF HANVEDEN N:R 1



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2022



Årsredovisning för  
**Brf Hanveden n:r 1**  
712400-0527

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<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 2022-01-01-2022-12-31.

## 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 2015-08-06. 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 / Vikingavägen 15-23. Söderbymalm 6:11 byggdes år 1956. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
199	Lägenheter, bostadsrätt	12 940
7	Lokaler, hyresrätt	331
68	Antal p-platser	
75	Antal garage	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-30. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Annika Kymling	Ordförande
Cecilia Lyrberg	Kassör
Eva Sjödín	Sekreterare
Susanne Nilsson	Ledamot
Ulf Gustafsson	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Cecilia Lyrberg och Annika Kymling.

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

Föreningen tecknas med 2 i förening, ordförande och kassör.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Mattsson och Joakim Häll.

Valberedningen har utgjorts av Markus Berglund och Agata Janizewska.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Ombyggnation av lokalen Midgårdsv 24 (fd Tandea) och sälja som en bostadsrätt
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
2023	Fortsatt Tak & Fasad projekt Midgårdsv 40-28
2023	Undersökning av möjligheter till laddstolpar.

### Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 255 st. Under året har 23 tillkommit samt 20 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 258 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 året så har brf Hanveden sålt en lokal (Tandea) för att bygga om till 2 st lägenheter. Denna lokal såldes till en byggare för (1.800.000:-) dessa två lägenheter såldes då via mäklare och byggföretaget. En st 1 rummare för 480.000 på 25Kvm och 1 st 2 rummare på 64 kvm för 1.320.000:-, Det innebar att föreningen fick 2 st lägenheter mer. Från 197 till 199 lägenheter. Deras avgifter lades lika som övriga lägenheter i samma storlek. Andelstalen räknades också om för samtliga lägenheter i hela föreningen.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Vi fortsätter med projektet Tak & Fasad under 2023-2024 då det ska vara klart med alla huskroppar. Detta projekt utförs av Seheed Tresson

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
<b>Resultat och ställning (tKr)</b>				
Nettoomsättning	11 176	11 172	11 138	11 069
Resultat efter fin. poster	2 430	34	2 214	2 160
Soliditet (%)	31,4	30,8	30	25

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	824 815	-	1 341 080	20 440 296	33 825	22 640 016
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			365 231	-365 231		
Balanseras i ny räkning				33 825	-33 825	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	7 451	1 792 549				1 800 000
Årets resultat					2 430 227	2 430 227
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>832 266</b>	<b>1 792 549</b>	<b>1 706 311</b>	<b>20 108 890</b>	<b>2 430 227</b>	<b>26 870 243</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<b>Styrelsens resultatdisposition:</b>	
Ingående balanserat resultat	20 474 121
Årets resultat	2 430 227
Avsättning till yttre fond	-521 000
lanspråktagande av yttre fond	155 769
<b>Totalt</b>	<b>22 539 117</b>
<b>Stämman har att ta ställning till:</b>	<b>22 539 117</b>

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	11 176 401	11 171 947
		<u>11 176 401</u>	<u>11 171 947</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 986 592	-8 696 171
Övriga externa kostnader	4	-198 919	-133 762
Personalkostnader	5	-383 085	-388 477
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 527 488	-1 537 512
<b>Rörelseresultat</b>		<u>3 080 317</u>	<u>416 025</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		528	2 153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-650 618	-384 353
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 430 227</u>	<u>33 825</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>2 430 227</u>	<u>33 825</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>2 430 227</u>	<u>33 825</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	62 305 975	63 833 463
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		17 361 718	5 622 663
		<u>79 667 693</u>	<u>69 456 126</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>79 667 693</u>	<u>69 456 126</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 577	13 203
Övriga fordringar	7	5 461 903	3 857 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	299 290	191 635
		<u>5 774 770</u>	<u>4 062 151</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 774 770</u>	<u>4 062 151</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>85 442 463</u>	<u>73 518 277</u>





## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 080 317	416 025
Avskrivningar	1 527 488	1 537 512
Erlagd ränta, ränteintäkter	-650 090	-382 200
	<u>3 957 715</u>	<u>1 571 337</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 957 715</b>	<b>1 571 337</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-374	24 336
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar	160 231	-265 988
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-1 146 546	1 014 136
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	103 004	321 515
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 074 030</b>	<b>2 665 336</b>
Pågående om- och tillbyggnad	-11 739 055	-5 622 663
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-11 739 055</b>	<b>-5 622 663</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyupplåtelse	1 800 000	
Upptagna långfristiga lån	10 000 000	-
Amorteringar	-1 262 500	-1 112 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>10 537 500</b>	<b>-1 112 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 872 475</b>	<b>-4 069 827</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 501 399</b>	<b>7 571 226</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 373 874</b>	<b>3 501 399</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 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.

Årsredovisning 2014

### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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

	2022	2021
Arsavgifter	9 720 280	9 645 279
Hyrestilllägg vatten	13 930	13 930
Hyrestilllägg värme	21 168	35 049
Hyror	1 268 026	1 219 440
Bredband	281 673	280 721
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	52 879	46 849
Övriga hyresintäkter	14 106	19 558
	<u>11 372 062</u>	<u>11 260 826</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-195 661	-88 879
<b>Summa</b>	<b>11 176 401</b>	<b>11 171 947</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	452 497	134 944
Städning	200 858	195 533
Tillsyn, besiktning, kontroller	33 099	320 959
Markskötsel	410 238	334 774
Snöröjning	82 197	88 319
Reparationer	156 516	200 468
El	317 455	396 996
Uppvärmning	1 795 367	1 569 776
Vatten	623 396	750 002
Sophämtning	244 403	358 273
Försäkringspremie	238 013	222 153
Avgäld	-	1 605
Fastighetsavgift bostäder	299 243	287 423
Fastighetsskatt lokaler	90 310	69 730
Övriga fastighetskostnader	30 318	25 837
Kabel-tv/Bredband/IT	305 370	249 742
Förvaltningsarvoden*	-	665 677
Förvaltningsarvode ekonomi	174 838	-
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	20 232	3 240
Panter och överlåtelse	39 130	40 759
Förvaltningsarvode teknik	164 787	-
Fastighetsförvaltning utöver avtal	54 432	81 914
Juridiska åtgärder	938	293 019
Övriga externa tjänster	97 186	100 205
	<u>5 830 823</u>	<u>6 391 348</u>
<b>Underhåll</b>		
Tvättstuga	104 014	-
Värme	-	1 886 250
Lås	13 750	-
Parkeringsplatser	-	94 265
Gård	38 005	120 308
Övrigt	-	204 000
	<u>155 769</u>	<u>2 304 823</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>5 986 592</b>	<b>8 696 171</b>

\*Förvaltningskostnader är på en post föregående år och fyra poster i år;

ekonomi, teknik, fastighetsförvaltning.

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Medlemsavgifter	5 162	5 034
Porto / Telefon	28 800	16 193
Konsultarvode	133 332	86 997
Besiktnings- och utredningskostnader	7 500	2 788
Revisionarvode	24 125	22 750
<b>Summa</b>	<b>198 919</b>	<b>133 762</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvoden	290 000	285 600
Övriga arvoden	10 000	10 000
Sociala Kostnader	83 085	92 877
	<b>383 085</b>	<b>388 477</b>

#### Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	80 358 314	80 358 314
-Mark	4 794 334	4 794 334
	<b>85 152 648</b>	<b>85 152 648</b>
-Vid årets början	-21 319 185	-19 781 673
-Årets avskrivning enligt plan	-1 527 488	-1 537 512
	<b>-22 846 673</b>	<b>-21 319 185</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>62 305 975</b>	<b>63 833 463</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	121 800 000	100 171 000
Mark	54 231 000	38 802 000
	<b>176 031 000</b>	<b>138 973 000</b>
Bostäder	167 000 000	132 000 000
Lokaler	9 031 000	6 973 000
	<b>176 031 000</b>	<b>138 973 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Felaktigt utbet styrelsearvode	-	261 150
Inkasso	17 198	12 781
Avräkningskonto förvaltning	4 595 656	3 501 398
Avräkningskonto HSB	778 218	-
Skattekonto	70 831	81 984
<b>Summa</b>	<b>5 461 903</b>	<b>3 857 313</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	13 111	-
Fastighetsförsäkring	191 542	174 166
Ekonomisk förvaltning	39 063	17 469
Fastighetsskötsel	54 688	-
Serviceavtal	886	-
<b>Summa</b>	<b>299 290</b>	<b>191 635</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	Se not 7	Se not 7
	-	-

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	2023-02-22	3,351%	15 605 863	-	15 605 863
Nordea Hypotek	2023-02-15	1,00%	12 500 000	-	12 500 000
Nordea Hypotek	2023-05-02	2,369%	18 350 000	-650 000	19 000 000
Nordea Hypotek	2023-06-30	2,,964%	10 000 000	10 000 000	-
Nordea Hypotek			-	-612 500	612 500
			<b>56 455 863</b>	<b>8 737 500</b>	<b>47 718 363</b>
Varav långfristig del			-		-
Varav kortfristig del			56 455 863		19 612 500
Kommande års planerade amortering					1 300 000

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

	2022-12-31	2021-12-31
Hysesdepositioner	46 126	46 126
<b>Summa</b>	<b>46 126</b>	<b>46 126</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	790 335	726 329
Skötselkostnader	-	106 875
Städkostnader	18 750	-
Elkostnader	50 000	46 807
Värmekostnader	300 000	248 671
Räntekostnader	96 477	39 022
Styrelsearvode	392 800	388 477
<b>Summa</b>	<b>1 648 362</b>	<b>1 556 181</b>

## Övriga noter

### Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	60 023 900	60 023 900

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.



## Underskrifter

Stockholm 2023 - -

.....  
Annika Kymling  
Ordförande

.....  
Ulf Gustafsson

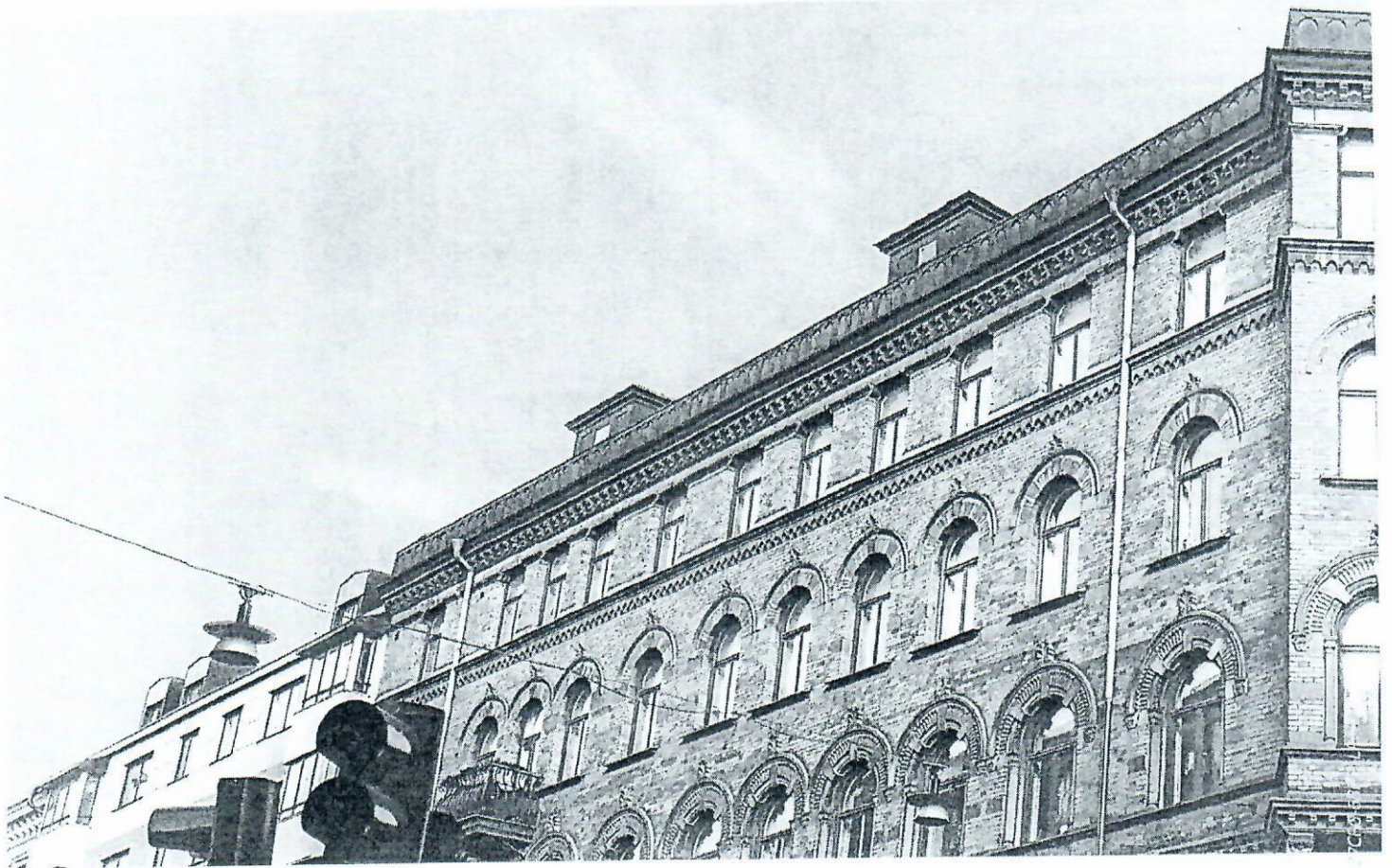
.....  
Susanne Nilsson

.....  
Cecilia Lyrberg

.....  
Eva sjödin

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - -

.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB



## 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.

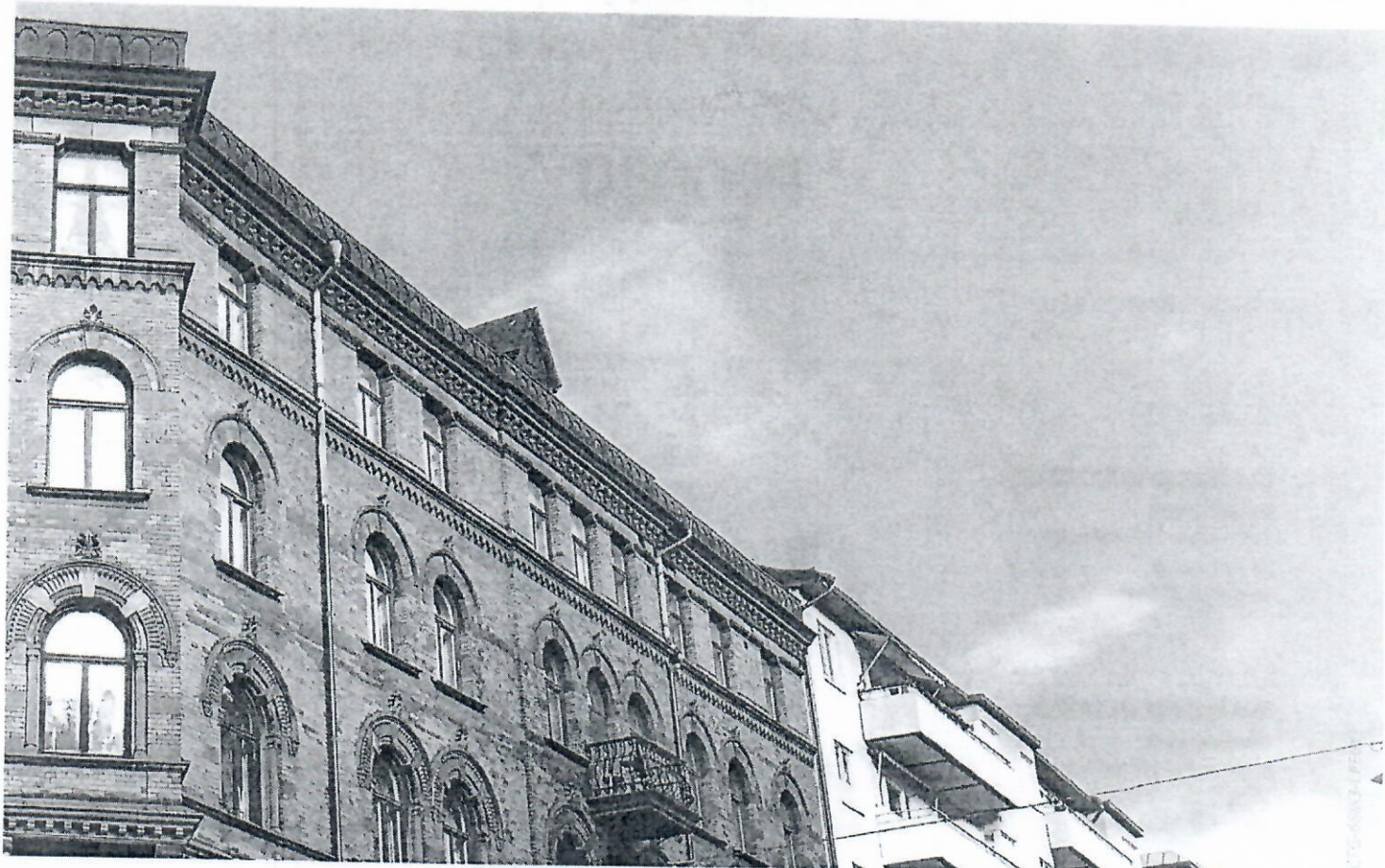
- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet 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.



### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* 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 eventalförpliktelse

- *Ställda pant* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelse* 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.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ULF BRUNO GUSTAFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19511129xxxx

IP: 78.71.xxx.xxx

2023-06-26 09:05:44 UTC



## ANNIKA KYMLING

Styrelseledamot

Serienummer: 19570902xxxx

IP: 2.249.xxx.xxx

2023-06-26 09:12:31 UTC



## EVA ELISABETH SJÖDIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19670725xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2023-06-26 09:23:35 UTC



## SUSANNE NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19610323xxxx

IP: 194.16.xxx.xxx

2023-06-26 10:13:25 UTC



## CECILIA LYRBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19911010xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-06-26 20:29:03 UTC



## Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2023-06-26 20:30:16 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade kvadrardet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## Till Revisorn i Brf Hanveden n:r 1

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2022 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://borevision.se/om-oss/vanliga-fragor/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

### Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- 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 har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

### Lämnad information

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
  - föreningens ledning,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
  - föreningens förvaltare, och
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- 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.
- 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.

Vi är införstådda med att undertecknandet av detta uttalandebrev med Bank ID även är revisorns identitetskontroll av den behöriga företrädaren för föreningen.

Detta uttalandebrev är digitalt undertecknat av ordförande för Brf Hanveden n:r 1

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™. Din vilja digital signering.  
Tecknarens identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla daturn i detta dokumentet."

**ANNIKA KYMLING**

Styrelseordförande

Serienummer: 19570902xxxx

IP: 2.249.xxx.xxx

2023-06-26 09:32:22 UTC



Penneo dokumenter skapas med Penneo Certified Java™ 10 Platform™ v1.1

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringstidaten i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## 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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### 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

2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

- 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 överträdelse 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 Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor