



Org Nr: 712400-0527

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1

Org.nr: 712400-0527

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

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

### Föreningens stadgar

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

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Söderbymalm 6:11 bebyggdes 1956 och är belägen i Haninge kommun. Föreningen bildades 1956-09-17. På fastigheten finns 13 st bostadshus innehållande 197 lägenheter och 27 lokaler, varav lokalerna är hyresrätter.

Dessutom finns 74 garage och 62 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

39 st 1 rum och kök

52 st 2 rum och kök

91 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 12 851 kvm      Total lokalyta: 697 kvm

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-14 bestått av:

Ordinarie	Mika Bagheri Sandra Bagheri Sande Lazarov Cabir Küçükgöl Muhammed Küçükgöl Anita Palmqvist Simon Hellstig Holmlin
-----------	---

Suppleanter	Yusuf Küçükgöl
-------------	----------------

### Revisorer

Ordinarie	Leif Skarle	Sonora Revision AB
-----------	-------------	--------------------

Suppleant	Per-Åke Öberg	Sonora Revision AB
-----------	---------------	--------------------

### Valberedning

Mauritz Olsson                      Sammankallande  
Susanne Nilsson  
Roger Jönsson

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 27 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 3 st andrahandsuthyrningar.

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

Föreningen hade vid årets slut 250 medlemmar, varav 53 samägare.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av HSB.  
Teknisk förvaltning och fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB.

### Försäkring

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

### Ekonomi

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.  
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhålls och reparationsarbeten har utförts till en kostnad av 1 194 840 SEK.

- Nytt fastighetsnät (Öppen fiber) indraget i alla fastigheter
- Stambyte avklarad avseende hus: A, B1, B2, C
- Ny belysning i trapphus avseende hus: A, B1, B2, C
- Ommålning av trapphus avseende hus: A, B1
- Ny anslagstavla avseende hus A, B1, B2, C
- Ny radiator avseende hus: A, B1



- Ny entrematta avseende hus A, B1, B2, C
- Resterande rökluckor bytta
- Flertalet stuprör åtgärdade
- Ny låscylinder till expeditionen
- Trasig stenplatta åtgärdad
- PCB sanering utförd
- Spolning av dagvattenbrunnar
- Upphandling av ny städentreprenör
- Nya fasadskyltar uppsatta
- Förbättringsåtgärder vidtagna efter underhållskontroll tak/fasad
- Översyn av alla lokaler i föreningen
- Åtgärder vidtagna efter ledningsinspektion
  - Friläggning av befintlig plastledning i ett golvschakt i Hus A
  - Friläggning av befintlig ledning mellan husen B1-B2
  - Friläggning av befintlig tillsynsbrunn i Hus C1
  - Friläggning av samlingsledningen för spillvatten i Hus E
- Trasiga motorvärmare åtgärdade
- Digitalt underhållsplan upprättat

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

- Stambyte och uppgradering av el slutförs sommaren 2015
- Ommålning av trapphus, ny entrematta, ny anslagstavla, ny radiator
- Ny hemsida
- Besiktning av fjärrvärmevärmväxlar
- Byte av varmvattencirkulationspump
- Upphandling klart med ny trädgårdsentreprenör
- Upphandling av parkeringstjänst
- Leverantörsavtal analyseras och eventuell ny upphandling görs baserad på kvalitet och kostnad.
- Översyn avseende hyresavtal kopplat till alla kommersiella lokaler för att marknadsanpassa hyressättningen

**Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

**Förslag till resultatdisposition**

**Stämman har att ta ställning till**

Balanserat resultat	738 969
Årets resultat	3 269 832
	<hr/>
	4 008 800

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Uttag ur yttre underhållsfond	-483 475
Överföring till yttre underhållsfond	307 344
Balanserat resultat	4 184 931
	<hr/>
	4 008 800

5

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	11 155 600	9 079 398
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-5 350 824	-6 203 022
Övriga externa kostnader	Not 3	-224 181	-233 022
Planerat underhåll		-483 475	-449 710
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-457 818	-306 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-514 051	-779 558
Summa rörelsekostnader		<u>-7 030 348</u>	<u>-7 971 380</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 125 252</b>	<b>1 108 018</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 805	8 572
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-859 226</u>	<u>-678 613</u>
Summa finansiella poster		<u>-855 421</u>	<u>-670 041</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 269 832</b>	<b>437 977</b>

5

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	23 380 373	23 894 424
Pågående nyanläggningar	Not 8	24 808 912	2 788 838
		<u>48 189 285</u>	<u>26 683 262</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>48 189 285</u>	<u>26 683 262</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 270	9 756
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 922 775	750 332
Övriga fordringar	Not 9	8 570	11 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	232 286	118 165
		<u>4 165 901</u>	<u>889 899</u>
Kassa och bank	Not 11	16 562	1 358 520
Summa omsättningstillgångar		<u>4 182 463</u>	<u>2 248 419</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>52 371 747</u></b>	<b><u>28 931 680</u></b>

5



Org Nr: 712400-0527

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		824 815	824 815
Yttre underhållsfond		4 598 157	4 290 813
		<u>5 422 972</u>	<u>5 115 628</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		738 969	608 336
Årets resultat		3 269 832	437 977
		<u>4 008 800</u>	<u>1 046 313</u>
Summa eget kapital		<u>9 431 772</u>	<u>6 161 941</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	38 233 449	20 605 250
Leverantörsskulder		1 845 213	934 389
Aktuell skatteskuld		0	14 676
Övriga skulder	Not 14	75 239	117 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 786 074	1 097 670
Summa skulder		<u>42 939 975</u>	<u>22 769 740</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>52 371 747</u></b>	<b><u>28 931 680</u></b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		47 523 900	22 523 900
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>47 523 900</b>	<b>22 523 900</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

D





Org Nr: 712400-0527

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 269 832	437 977
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	514 051	779 558
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 783 883</u>	<u>1 217 535</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-103 560	102 649
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>2 542 036</u>	<u>-541 267</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 222 359</u>	<u>778 917</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-22 020 074</u>	<u>-2 788 838</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-22 020 074</u>	<u>-2 788 838</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>17 628 199</u>	<u>1 800 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>17 628 199</u>	<u>1 800 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 830 484</b>	<b>-209 921</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 108 852</b>	<b>2 318 773</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 939 337</b>	<b>2 108 852</b>

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

D



## **Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

#### **Avskrivning fastighet**

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,48 %.

#### **Fond för yttre underhåll**

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

#### **Inkomstskatt och underskottsavdrag**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

10

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

Noter	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	9 480 084	8 102 184
Årsavgifter el	2 028	2 028
Hyror	1 030 857	1 048 115
Övriga intäkter	714 547	41 609
Bruttoomsättning	<u>11 227 516</u>	<u>9 193 936</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-71 893	-114 538
Hysesförluster	-23	0
	<b>11 155 600</b>	<b>9 079 398</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	755 864	471 908
Reparationer	711 365	1 785 140
El	245 823	183 362
Uppvärmning	1 780 524	1 811 892
Vatten	482 354	447 172
Sophämtning	300 723	279 539
Fastighetsförsäkring	177 612	160 206
Kabel-TV och bredband	44 040	236 155
Fastighetsskatt	294 229	292 850
Förvaltningsarvoden	522 767	523 024
Övriga driftskostnader	35 523	11 775
	<b>5 350 824</b>	<b>6 203 022</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Bevakningskostnader	2 253	10 997
Hyror och arrenden	13 974	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 249	18 064
Administrationskostnader	56 792	85 616
Extern revision	32 299	36 915
Konsultkostnader	100 664	81 430
Medlemsavgifter	4 950	0
	<b>224 181</b>	<b>233 022</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	350 000	236 095
Löner och övriga ersättningar	0	8 091
Sociala avgifter	97 318	60 030
Pensionskostnader och förpliktelser	1 000	1 852
Övriga personalkostnader	9 500	0
	<b>457 818</b>	<b>306 067</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 957	1 541
Ränteintäkter skattekonto	12	342
Övriga ränteintäkter	836	6 688
	<b>3 805</b>	<b>8 572</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	697 192	678 546
Övriga räntekostnader	162 034	67
	<b>859 226</b>	<b>678 613</b>

D

**Bostadsrättsföreningen Harveden nr 1**

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Anskaffningsvärde byggnader	34 742 566	30 961 955			
Anskaffningsvärde mark	4 794 334	4 794 334			
Anskaffningsvärde markanläggningar	1 700 000	1 700 000			
Avyttringar/utrangeringar	-1 700 000	0			
Årets investeringar	0	3 780 611			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 536 900</b>	<b>41 236 900</b>			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>					
Ingående avskrivningar byggnad	-15 642 476	-14 862 918			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 700 000	-1 700 000			
Årets avskrivningar	-514 051	-779 558			
Avyttringar/utrangeringar	1 700 000	0			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 156 527</b>	<b>-17 342 476</b>			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>23 380 373</b>	<b>23 894 424</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 547 000	3 547 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 901 000	1 901 000			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>102 448 000</b>	<b>102 448 000</b>			
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Ingående anskaffningsvärde	2 788 838	0			
Årets investeringar	22 020 074	2 788 838			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>24 808 912</b>	<b>2 788 838</b>			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	1 157	1 645			
Skattefordran	7 413	0			
Övriga fordringar	0	10 000			
	<b>8 570</b>	<b>11 645</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	232 286	118 165			
	<b>232 286</b>	<b>118 165</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
Handkassa	1 302	96			
Nordea	15 260	5 477			
Övriga bankkonton	0	1 352 947			
	<b>16 562</b>	<b>1 358 520</b>			
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	824 815	0	4 290 813	608 336	437 977
Resultatdisposition			307 344	130 633	-437 977
Årets resultat					3 269 832
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>824 815</b>	<b>0</b>	<b>4 598 157</b>	<b>738 969</b>	<b>3 269 832</b>



Org Nr: 712400-0527

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**Noter 2014-12-31 2013-12-31**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788486932	3,90%	2016-08-17	3 600 000	200 000
Nordea Hypotek	39788510906	3,00%	2017-05-22	3 587 500	150 000
Nordea Hypotek	39788531040	4,00%	2015-11-18	997 500	10 000
Nordea Hypotek	39788553273	4,00%	2015-11-18	1 200 000	0
Nordea Hypotek	39788579906	4,02%	2015-11-18	1 860 000	30 000
Nordea Hypotek	39788603807	3,00%	2016-01-20	3 000 000	0
Nordea Hypotek	39788649041	1,97%	2015-03-04	5 523 631	119 268
Swedbank hypotek	2855385775	1,47%	2015-03-04	12 500 000	0

**32 268 631 509 268****Byggnadskreditiv****5 964 818****38 233 449**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

31 759 363

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

29 722 291

**Not 14 Övriga skulder**

Depositioner	75 239	87 215
Momsskuld	0	5 334
Källskatt	0	25 206
	<b>75 239</b>	<b>117 755</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter

789 607

681 097

Övriga upplupna kostnader

1 996 467

416 573

**2 786 074****1 097 670**

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

Stockholm, den 4/5-2015  
Anita Palmqvist  
Cabir Küçükgöl  
Mika Bagheri  
Muhammed Küçükgöl  
Sande Lazarov  
Sandra Bagheri  
Simon Hellestig Holmin

Vår revisionsberättelse har

lämnats beträffande denna årsredovisning

2015-05-06  
Leif Skarle  
Auktoriserad revisor