

Brf Hanveden n:r 1  
712400-0527

## Rapport över genomförda granskningsåtgärder avseende räkenskapsåret 2016

På uppdrag av styrelsen har vi genomfört de granskningsåtgärder som vi kommit överens om och som anges nedan rörande Årsredovisningen för Brf Hanveden n:r 1. Eftersom de granskningsåtgärder som vidtagits inte är en revision så bestyrker vi inget om årsredovisningen. Om vi hade genomfört ytterligare granskningsåtgärder eller om vi hade utfört en revision enligt International Standards on Auditing (ISA) skulle kanske andra förhållanden ha kunnat komma till vår kännedom och rapporterats till er.

Granskningsåtgärderna som vidtagits för att bedöma resultat- och balansräknings, noters samt förvaltningsberättelsens riktighet kan sammanfattas enligt följande:

1. Avstämning av ingående balanser.
2. Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen.
3. Avstämning av tillgångar.
4. Avstämning av insatser.
5. Avstämning av skulder.
6. Analytisk granskning av resultaträkningens poster.
7. Granskning av förvaltningsberättelsen.

Vi har gjort följande iakttagelser:

- a) När det gäller punkt 1 fann vi att den ingående balansen är väsentligt korrekt.
- b) När det gäller punkt 2 fann vi att huvudbok på rätt sätt överförts till årsredovisningen.
- c) När det gäller punkt 3 fann vi att tillgångarna är rätt bokförda.
- d) När det gäller punkt 4 fann vi att insatser är rätt bokförda.
- e) När det gäller punkt 5 fann vi att upptagna skulder i årsredovisningen är rätt bokförda.
- f) När det gäller punkt 6 har vi inte noterat några väsentliga felaktigheter.
- g) När det gäller punkt 7 så fann vi att förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar.

Stockholm den 4 maj 2017

  
Joakim Häll, BoRevision AB



Org Nr: 712400-0527

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1

Org.nr: 712400-0527

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF HANVEDEN NR 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

## VERKSAMHETEN

### *Allmänt om verksamheten*

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

### *Föreningens fastigheter*

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 6:11 i Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

<i>Objekt</i>	<i>Antal</i>	<i>Kvm</i>
Bostadsrätter	197	12851
Hysesrätter		
Lokaler	27	697
Parkering och garageplatser	136	

Föreningens fastighet är byggd 1956. Värdeår är 1958.

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

### *Samfällighet/gemensamhetsanläggning*

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### *Årsavgifter*

Under året har årsavgifterna inte förändrats.

### *Genomfört och planerat underhåll*

#### *Genomfört underhåll*

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2015Trapphus	Gemensam	Målning
2015Boulebana	Mark	Nyupprättad
2016OVK	System	Kontroll
2016Radonmätning	System	Kontroll
2016 Byte av grovtvättmaskiner	Maskin	Byte
2016 Borttagning av staket	Mark	Byte
2016 Trasig mangel ersatt	Maskin	Byte
2016 Container borttagen	Gemensam	Städning
2016 Genomgång av tak samt stuprör	Tak	Kontroll

*JS*

### ***Investeringar***

Föreningen har under 2015 och 2016 investerat i nya stammar, fiberoptik, en ny lekplats samt nya garageportar för motsvarande 40 273 797 kr. Under 2017 kommer föreningen investera i nya fönster.

### ***Stämma***

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-09. Vid stämman deltog 32 medlemmar varav 32 var röstberättigade.

### ***Styrelse***

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Gustav Ahlund	Ordförande	
Slavica Petric	Ledamot, sekreterare	1 år kvar.
Erik Hellström	Ledamot	
Nizar Mabrouk	Ledamot	1 år kvar.
Simon Hellestig Holmin	Ledamot	Avgick under året.
Ewa Larsson	Ledamot	
Muhammed Kücükgöl	Ledamot	Avgick under året.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

### ***Firmatecknare***

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

### ***Valberedning***

Valberedningen består av Anita Palmqvist och Daniel Hallin. Anita Palmqvist är sammankallande av valberedningen.

### ***Underhållsplan***

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-09-21.

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

## **MEDLEMSINFORMATION**

### ***Medlemmar***

Föreningen hade 251 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har 31 st. överlåtelser skett. *AA*

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	10 922	10 920	11 156	9 079
Resultat efter finansiella poster	3 022	1 796	3 270	438
Årsavgift*, kr/kvm	752	752	738	630
Drift**, kr/kvm	405	398	416	438
Belåning, kr/kvm	3 945	3 959	2 975	1 603
Soliditet, %	17	15	18	21

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Yttre. Uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets början</b>	824 815	0	4 422 026	4 184 932	1 796 110
<b>Resultatdisposition</b>			-989 847	2 785 957	-1 796 110
<b>Årets resultat</b>					3 021 885
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>824 815</b>	<b>0</b>	<b>3 432 179</b>	<b>6 970 889</b>	<b>3 021 885</b>

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 970 889
Årets resultat	3 021 885
	<u>9 992 774</u>

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-170 039
Överföring till yttre underhållsfond	346 000
Balanserat resultat	9 816 813
	<u>9 992 774</u>

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

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

		<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 922 432	10 919 537
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 456 932	-5 113 998
Övriga externa kostnader	Not 3	-125 997	-95 794
Planerat underhåll		-170 039	-1 299 847
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-379 249	-454 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 205 854</u>	<u>-1 229 580</u>
Summa rörelsekostnader		-7 338 071	-8 193 719
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 584 361</b>	<b>2 725 819</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 621	1 644
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-566 097</u>	<u>-931 352</u>
Summa finansiella poster		-562 476	-929 708
<b>Årets resultat</b>		<b>3 021 885</b>	<b>1 796 110</b>

*20*

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

61 218 736

60 746 546

Pågående nyanläggningar

Not 8

0

0

61 218 73660 746 546

Summa anläggningstillgångar

61 218 73660 746 546**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0

24 989

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 229 277

3 024 856

Övriga fordringar

Not 9

3 018

2 468

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

363 395363 842

5 595 690

3 416 155

Kassa och bank

Not 11

6 244

11 642

Summa omsättningstillgångar

5 601 9343 427 797**Summa tillgångar****66 820 670****64 174 343**

NA

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser

824 815

824 815

Yttre underhållsfond

3 432 179

4 422 026

4 256 9945 246 841*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 970 889

4 184 932

Årets resultat

3 021 885

1 796 110

9 992 7745 981 042

Summa eget kapital

14 249 76811 227 883**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

50 492 73950 351 091

50 492 739

50 351 091

*Korfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

200 000

521 268

Leverantörsskulder

523 718

617 107

Skatteskulder

8 574

0

Övriga skulder

Not 15

13 065

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 332 8061 456 994

2 078 163

2 595 369

Summa skulder

52 570 902

52 946 460

**Summa eget kapital och skulder****66 820 670****64 174 343**



**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 021 885	1 796 110
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 205 854	1 229 580
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 227 739	3 025 690
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 886	-148 173
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-195 938	-2 632 425
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 056 686	245 092
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 678 044	-13 786 841
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 678 044	-13 786 841
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-179 620	12 638 910
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-179 620	12 638 910
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 199 022</b>	<b>-902 839</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 036 498</b>	<b>3 939 337</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 235 521</b>	<b>3 036 498</b>

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



## **Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

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

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Avskrivning fastighet**

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,61 % av anskaffningsvärdet.

#### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### **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 styrelsen/stämman.

#### **Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

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

#### **Inkomstskatt**

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

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

<b>Noter</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	9 669 084	9 664 320
Årsavgifter el	2 028	2 028
Årsavgifter vatten	5 601	0
Hyror	1 071 090	1 028 543
Övriga intäkter	210 207	306 686
Bruttoomsättning	<u>10 958 010</u>	<u>11 001 577</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-35 462	-82 032
Hyresförluster	-116	-8
	<b>10 922 432</b>	<b>10 919 537</b>
<b>Not 2    Drifts och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	798 500	871 877
Reparationer	606 543	487 273
El	213 093	238 184
Uppvärmning	1 897 477	1 764 085
Vatten	437 642	385 929
Sophämtning	324 291	296 085
Fastighetsförsäkring	228 976	201 295
Kabel-TV och bredband	4 035	0
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	310 216	299 353
Förvaltningsarvoden	564 104	464 529
Övriga driftkostnader	72 054	105 389
	<b>5 456 932</b>	<b>5 113 998</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	5 747	5 422
Hyror och arrenden	5 842	13 784
Förbrukningsinventarier och varuinköp	38 117	6 179
Administrationskostnader	41 385	61 708
Extern revision	29 956	3 501
Konsultkostnader	0	250
Medlemsavgifter	4 950	4 950
	<b>125 997</b>	<b>95 794</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	280 000	350 000
Sociala avgifter	87 999	100 749
Övriga personalkostnader	11 250	3 750
	<b>379 249</b>	<b>454 499</b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 636	632
Ränteintäkter skattekonto	148	179
Övriga ränteintäkter	1 837	833
	<b>3 621</b>	<b>1 644</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	386 071	759 945
Övriga räntekostnader	180 026	171 407
	<b>566 097</b>	<b>931 352</b>

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	73 338 319	34 742 566
Anskaffningsvärde mark	4 794 334	4 794 334
Årets investeringar	1 678 044	38 595 753
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>79 810 697</b>	<b>78 132 653</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-17 386 107	-16 156 527
Årets avskrivningar	-1 205 854	-1 229 580
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 591 961</b>	<b>-17 386 107</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>61 218 736</b>	<b>60 746 546</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 381 000	3 547 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 661 000	1 901 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>105 042 000</b>	<b>102 448 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	24 808 912
Årets investeringar	0	-24 808 912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	325	177
Skattefordran	0	2 291
Övriga fordringar	2 693	0
	<b>3 018</b>	<b>2 468</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	363 395	356 276
Upplupna intäkter	0	7 566
	<b>363 395</b>	<b>363 842</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
Handkassa	0	430
Nordea	6 244	11 212
	<b>6 244</b>	<b>11 642</b>

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

Noter	2016-12-31		2015-12-31				
<b>Not 12</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>						
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	824 815	0	4 422 026	4 184 932	1 796 110		
Resultatdisposition			-989 847	2 785 957	-1 796 110		
Årets resultat					3 021 885		
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>824 815</b>	<b>0</b>	<b>3 432 179</b>	<b>6 970 889</b>	<b>3 021 885</b>		
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea Hypotek	39788486932	1,25%	2017-02-17	3 200 000	150 000	
	Nordea Hypotek	39788510906	3,00%	2017-05-22	3 287 500	50 000	
	Nordea Hypotek	39788704441	0,24%	2017-02-08	12 405 863	0	
	Swedbank hypotek	2855385775	0,57%	2017-01-28	12 500 000	0	
	Swedbank hypotek	2856168493	0,37%	2017-02-28	12 500 000	0	
	Swedbank kontokredit		2,60%		6 799 376		
					<b>50 692 739</b>	<b>200 000</b>	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					50 492 739	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					49 692 739	
	<b>Ställda säkerheter</b>						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					59 982 800	59 982 800
<b>Not 14</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>						
	Kortfristig del av långfristig skuld					200 000	521 268
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>						
	Depositioner					12 615	0
	Övriga kortfristiga skulder					450	0
						<b>13 065</b>	<b>0</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
	Upplupna räntekostnader					25 018	67 171
	Förutbetalda hyror och avgifter					866 290	839 894
	Övriga upplupna kostnader					441 498	549 929
						<b>1 332 806</b>	<b>1 456 994</b>

Ovanstående poster består av förskottsintäkt avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. *AK*



Org Nr: 712400-0527

**Bostadsrättsföreningen Harveden nr 1**

**Noter**

**2016-12-31**

**2015-12-31**

Stockholm, den 2017-05-25

  
Erik Hellstöm

  
Ewa Malecka Larsson

  
Gustav Ahlund

  
Nizar Mabrouk

.....  
Slavica Petric

Vår revisionsberättelse har

lämnats beträffande denna årsredovisning



~~Av föreningen vald revisor~~

~~Av HSB Riksförbund förordnad revisor~~