

Org Nr: 712400-0527

**Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

Org.nr: 712400-0527

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF HANVEDEN NR 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Föreningen har sitt säte i Haninge.

### 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 kommun.

#### *Föreningens fastigheter*

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 6:11 i Haninge kommun.  
I föreningens fastigheter finns:

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

Föreningens fastighet är byggd 1956. Värdeår är 1958.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Vardia/Gjensidige från 2018-10-01.

I perioden 2018-01-01 har föreningen varit fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### *Årsavgifter*

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### *Genomfört och planerat underhåll*

##### *Pågående eller framtida underhåll*

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Gemensam	Pågående arbete med breddning av pplatser
2019	Mark	Åtgärd av föreningens staket

##### *Tidigare genomfört underhåll*

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Gemensam	Renovering av soprum/cykelförråd. Ny panel, ommålning och plåtdörrar
2017	Mark	Nya bom Midgårdsv 22.
2017	Mark	Anläggning av två nya p-platser. Tillhör kommersiella lokaler
2017	Gemensam	Borttag av permanent container

2017	Gemensam	Byte av torkaggregat i torkrum M38 samt nya manglar
2017	Gemensam	Polering/Behandling av trapphus golv. Vägghasta stolar till varje port.
2018	Gemensam	Installation av vägghasta stolar
2018	Gemensam	Ny belysning ovanför soprum/cykelförråd
2018	Mark	Trädfällning enl. Trädvårdsplan
2018	Värme	Installerat reningsfilter för värmeeffektivisering
2018	Gemensam	Bytt fönster
2018	Gemensam	Målat om källarutrymmen

### **Övriga väsentliga händelser**

Föreningen har under 2017 och 2018 investerat i fönster och entréer.

### **Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-29. Vid stämman deltog 29 medlemmar varav 3 fullmakter.

### **Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

För perioden: 2018-01-01 – 2018-06-29

Gustav Åhlund	Ledamot
Nizar Mabrouk	Ledamot
Ewa Malecka Larsson	Ledamot
Ulf Gustavsson	Ledamot
Slavica Petric	Ledamot
Erik Hellström	Ledamot

För perioden: 2018-06-29 – 2018-12-31

Ewa Malecka Larsson	Ledamot
Nizar Mabrouk	Ledamot
Ulf Gustavsson	Ledamot
<u>Marcus Berglund</u>	<u>Ledamot</u>
<u>Ferdi Korkmaz</u>	<u>Ledamot</u>
<u>Annika Kymling</u>	<u>Ledamot</u>
<u>Bo Lundberg</u>	<u>Ledamot – Har avgått på egen begäran.</u>
<u>Susanne Nilsson</u>	<u>Suppleant</u>
<u>Ewa Sjödin</u>	<u>Suppleant – Har avgått på egen begäran.</u>

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ewa Malecka Larsson, Nizar Mabrouk, Marcus Berglund, Ferdi Korkmaz, Annika Kymling, Susanne Nilsson, Ewa Sjödin (har avgått)

Ulf Gustavsson valdes på stämman 2018-06-29 omval 1 år, avgår på stämman 2019

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

### **Revisorer**

BoRevision AB	Av stämman vald extenr revisor
Joakim Häll	Föreningsvald suppleant

*W*

### **Valberedning**

Valberedningen består av Marie Hammarström och Ann-Christin Ganebrant (har avgått)

### **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.

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 255 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018.  
Under året har 21 överlåtelser skett.

## **Flerårsöversikt**

### **Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen**

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift, kr/kvm	752	752	752	752	738
Totala Intäkter kr/kvm	822	808	811	811	829
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	334	342	327	321	317
Belåning, kr/kvm	4 185	4 185	3 766	3 779	2 840
Räntekänslighet	6%	6%	5%	5%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	419	393	405	380	397
Energikostnader kr/kvm	186	180	189	177	186

### **Förklaring av nyckeltal**

#### **Årsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### **Totala intäkter**

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

LA

**Sparande till framtida underhåll**

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

**Belåning, kr/kvm**

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

**Räntekänslighet**

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Drift och underhåll**

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

**Energikostnader**

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

<b>Övriga nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	11 069	10 883	10 922	10 920	11 156
Resultat efter finansiella poster	2 160	3 059	3 022	1 796	3 270
Soliditet	25%	23%	21%	17%	18%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		11 069 171
Rörelsekostnader	-	8 511 868
Finansiella poster	-	396 977
<b>Årets resultat</b>		<b>2 160 326</b>
Planerat underhåll	+	988 721
Avskrivningar	+	1 342 006
<b>Årets sparande</b>		<b>4 491 053</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>334</b>

*Ma*

**Förändring eget kapital**

	<b>INSATSER</b>	<b>YTTRE UH FOND</b>	<b>BALANSERAT RESULTAT</b>	<b>ÅRETS RESULTAT</b>
BELOPP VID ÅRETS INGÅNG	824 815	3 608 140	9 816 813	3 058 732
RESERVERING TILL FOND 2018		428 000	-428 000	
RESERVERING TILL FOND 2017		428 000	-428 000	
IANSPRÅKTAGANDE AV FOND 2018		-988 721	988 721	
IANSPRÅKTAGANDE AV FOND 2017		-341 605	341 605	
BALANSERAD I NY RÄKNING			3 058 732	-3 058 732
ÅRETS RESULTAT				2 160 326
<b>BELOPP VID ÅRETS SLUT</b>	<b>824 815</b>	<b>3 133 814</b>	<b>13 349 871</b>	<b>2 160 326</b>

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	12 789 150
Årets resultat	2 160 326
Reservering till underhållsfond	-428 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>988 721</u>
Summa till stämmans förfogande	15 510 197

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>15 510 197</b>
-------------------------	-------------------

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



**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	11 069 171	10 882 943
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 644 971	-5 287 435
Övriga externa kostnader	Not 3	-158 171	-108 432
Planerat underhåll		-988 721	-341 605
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-377 999	-377 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 342 006	-1 205 856
Summa rörelsekostnader		<u>-8 511 868</u>	<u>-7 321 327</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 557 303</b>	<b>3 561 616</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	4 528	4 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-401 505	-507 523
Summa finansiella poster		<u>-396 977</u>	<u>-502 884</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 160 326</b>	<b>3 058 732</b>



**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	68 205 434	60 012 880
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	5 837 747
		<u>68 205 434</u>	<u>65 850 627</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>68 205 434</u>	<u>65 850 627</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16 260	11 346
Avräkningskonto HSB Stockholm		9 689 551	9 506 882
Övriga fordringar	Not 9	1 493	1 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	396 611	403 438
		<u>10 103 915</u>	<u>9 923 274</u>
Kassa och bank	Not 11	19	4 427
Summa omsättningstillgångar		<u>10 103 934</u>	<u>9 927 701</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>78 309 368</u></b>	<b><u>75 778 328</u></b>



**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	824 815	824 815
Yttre underhållsfond	3 133 814	3 608 140
	<u>3 958 629</u>	<u>4 432 955</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 349 871	9 816 813
Årets resultat	2 160 326	3 058 732
	<u>15 510 198</u>	<u>12 875 545</u>
Summa eget kapital	<u>19 468 827</u>	<u>17 308 500</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 56 330 863	56 330 863
	<u>56 330 863</u>	<u>56 330 863</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	827 662	801 993
Skatteskulder	22 167	17 833
Övriga skulder	Not 13 53 582	40 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 1 606 268	1 278 568
	<u>2 509 679</u>	<u>2 138 965</u>
Summa skulder	58 840 542	58 469 828
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>78 309 368</u></b>	<b><u>75 778 328</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 160 326	3 058 732
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 342 006	1 205 856
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 502 332</u>	<u>4 264 588</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 028	-49 979
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>370 714</u>	<u>260 802</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 875 074</u>	<u>4 475 411</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-3 696 813</u>	<u>-5 837 747</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 696 813</u>	<u>-5 837 747</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>5 638 124</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>5 638 124</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>178 261</b>	<b>4 275 788</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 511 309</b>	<b>5 235 521</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 689 570</b>	<b>9 511 309</b>

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

## **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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### **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 1,7 % av anskaffningsvärdet.

#### **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.

#### **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 1 337 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**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	9 669 084	9 669 084
Årsavgifter el	2 028	2 028
Årsavgifter vatten	15 465	19 224
Hyror	1 195 572	1 184 437
Övriga intäkter	253 397	75 227
Bruttoomsättning	<u>11 135 546</u>	<u>10 950 000</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-66 095	-66 990
Hyresförluster	-280	-67
	<b>11 069 171</b>	<b>10 882 943</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 130 654	1 055 545
Reparationer	574 972	369 659
El	246 943	216 772
Uppvärmning	1 755 812	1 767 381
Vatten	520 030	464 309
Sophämtning	255 734	267 503
Fastighetsförsäkring	217 596	237 015
Kabel-TV och bredband	3 327	4 048
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	323 809	319 475
Förvaltningsarvoden	554 037	527 518
Övriga driftkostnader	62 057	58 210
	<b>5 644 971</b>	<b>5 287 435</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	2 841	8 619
Förbrukningsinventarier och varuinköp	65 503	27 843
Administrationskostnader	35 112	29 473
Extern revision	34 860	37 500
Konsultkostnader	14 773	0
Medlemsavgifter	5 082	4 997
	<b>158 171</b>	<b>108 432</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	280 000	280 000
Övriga arvoden	10 000	10 000
Sociala avgifter	87 999	87 999
	<b>377 999</b>	<b>377 999</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 965	3 776
Ränteintäkter skattekonto	0	-210
Övriga ränteintäkter	563	1 073
	<b>4 528</b>	<b>4 639</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	398 220	281 918
Övriga räntekostnader	3 285	225 605
	<b>401 505</b>	<b>507 523</b>

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	70 823 754	75 016 363
Anskaffningsvärde mark	4 794 334	4 794 334
Årets investeringar	3 696 813	-4 192 609
Omklassificering från pågående nyanläggningar	5 837 747	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 152 648</b>	<b>75 618 088</b>
Ingående avskrivningar	-15 605 208	-18 591 961
Årets avskrivningar	-1 342 006	-1 205 856
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 947 214</b>	<b>-19 797 817</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>68 205 434</b>	<b>55 820 271</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 381 000	3 381 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 661 000	2 661 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>105 042 000</b>	<b>105 042 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	5 837 747	0
Årets investeringar	0	5 837 747
Omklassificering till byggnad	-5 837 747	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>5 837 747</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	0	115
Övriga fordringar	1 493	1 493
	<b>1 493</b>	<b>1 608</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	396 611	403 438
	<b>396 611</b>	<b>403 438</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 11</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Nordea	19	4 427			
		<b>19</b>	<b>4 427</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788813976	0,56%	2019-05-04	15 605 863	0
	Nordea Hypotek	39788841929	0,74%	2019-03-17	3 225 000	0
	Swedbank hypotek	2855385775	0,33%	2019-05-04	12 500 000	0
	Swedbank hypotek	2856168493	0,41%	2019-02-27	12 500 000	0
	Swedbank hypotek	2859667269	0,33%	2019-05-04	12 500 000	0
					<b>56 330 863</b>	<b>0</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					56 330 863
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					56 330 863
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				59 982 800	59 982 800
<b>Not 13</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner				52 089	39 078
	Övriga kortfristiga skulder				1 493	1 493
					<b>53 582</b>	<b>40 571</b>
<b>Not 14</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Förutbetalda hyror och avgifter				871 064	805 035
	Övriga upplupna kostnader				735 204	473 533
					<b>1 606 268</b>	<b>1 278 568</b>

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

**Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

**Noter**

**2018-12-31 2017-12-31**

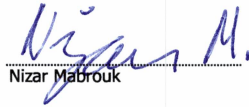
Stockholm, den

20190527

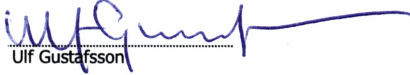
  
Annika Kymling

   
Ewa Malecka Larsson Ferdi Korkmaz

  
Markus Berglund

  
Nizar Mabrouk

  
Susanne Nilsson

  
UIF Gustafsson

YRF revisionsberättelse har 2019-06-03 lämnats beträffande denna årsredovisning  
m.m



Joakim Häll

Borevision i Sverige AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hanveden nr 1, org.nr. 712400-0527

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hanveden nr 1 för räkenskapsår 2018.

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 2018 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 nr 1 för räkenskapsår 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 den 316-2019



Joakim Häll

BoRevision AB