

Brf Hanveden nr 1

712400-0527

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hanveden nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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 12 st bostadshus innehållande 197 lägenheter och 27 lokaler, varav lokalerna är hyresrätter.

Dessutom finns 74 garage och 62 p-platser.

Total bostadsyta: 12 851 kvm . Total lokalyta: 697,2 kvm.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-06-10 bestått av:

Ordinarie	Mauritz Olsson Thomas Nilsson Susanne Nilsson Peter Brantlind Eva Sjödin	Ordf. Sekr Kassör
Suppleanter	Christine Sarvien Ola Hallin Mats Leksell	
Revisor	Leif Skarle,	Sonora Revision AB
Suppleant	Per-Åke Öberg	Sonora Revision AB
Valberedning	Bo Nejman Roger Jönsson Gustav Bergholtz	sammankallande

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 18 st överlåtelse ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. 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 uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 246 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit ISS Facility Services AB.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB, Kennet Käll.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa Stockholm. 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 sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omförelse görs via balanserat resultat.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

Från inkomståret 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgift för flerbostadshus till 1.272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde för bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Verksamhet under året som gått

Underhåll och reparationsarbeten har utförts till en kostnad av kronor 1.648.837:-.

- " Byte av stamventiler till värmen.
- " Spolning av avloppsstammar.
- " Energideklaration slutförelse.
- " Byte lås lokaler/förelse
- " Byte låssystem lägenhetsförelse och matkällare
- " Installation "avgasare" till värmesystemet.
- " Asfaltering Vikingavägen 15.

Verksamhet under kommande år

- " Byte av radiatorventiler.
- " Byte av värmeväxlare.
- " Injustering av värmesystemet.
- " Komplettering av isolering på vindsbjälklag.
- " Genomgång av garageportar.
- " Byte av cirkulationspumpar till värmen.
- " Utredning av stambyte påbörjas.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	3 440 270
årets resultat	- 388 356
	3 051 914

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	193 026
i ny räkning överföres	2 858 888
	3 051 914

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter	1	7 302 748	6 992 715
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 648 837	-2 422 392
Driftkostnader	3	-3 700 761	-3 375 911
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-602 816	-652 253
Personalkostnader	5	-269 524	-260 557
Avskrivningar	6	-778 097	-751 918
Resultat före finansiella poster		302 713	-470 316
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 100	19 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-692 169	-763 736
Resultat efter finansiella poster		-388 356	-1 214 324
Årets resultat		-388 356	-1 214 324

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	18 150 155	18 426 364
Mark		4 794 334	4 794 334
Markanläggningar	10	70 926	155 926
Maskiner och inventarier		5 210	14 601
		23 020 625	23 391 225
Summa anläggningstillgångar		23 020 625	23 391 225
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		21 825	10 315
Övriga fordringar	11	48 414	62 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	98 662	93 500
		168 901	166 229
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		10 764	4 351
Avräkningskonto ISS		977 065	550 833
		987 829	555 184
Summa omsättningstillgångar		1 156 730	721 413
Summa tillgångar		24 177 355	24 112 638

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		824 815	824 815
Yttre reparationsfond		2 861 840	861 840
Summa bundet eget kapital		3 686 655	1 686 655
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 440 270	6 654 594
Årets resultat		-388 356	-1 214 324
Summa fritt eget kapital		3 051 914	5 440 270
Summa eget kapital		6 738 569	7 126 925
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	15 217 554	15 050 822
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		330 550	62 323
Skatteskulder		0	6
Övriga skulder	15	838 100	1 039 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 052 582	832 695
Summa kortfristiga skulder		2 221 232	1 934 891
Summa eget kapital och skulder		24 177 355	24 112 638
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		22 523 900	22 523 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Kabel-TV	10 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	453 415	444 111
Hysesintäkter garage	351 990	352 953
Årsavgifter bostäder	6 480 396	6 171 960
Nyckelhantering	800	9 900
Övriga ersättningar/intäkter	6 029	8 852
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 170	0
Fakt fastighetsskatt	8 948	4 939
	7 302 748	6 992 715

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	286 475	150 608
Självrisk/reparation skador	219 246	161 516
Underhåll/reparation lokaler, lägenheter	33 745	43 045
Underhåll/reparation huskropp (tak, fönster, portar mm)	20 104	28 234
Underhåll/reparation installationer (va, värme, vent, el)	1 020 853	119 704
Underhåll/reparation tvättstuga -utrustning	22 877	15 190
Underhåll mark och gårdar	45 537	44 914
Underh tak	0	1 859 180
	1 648 837	2 422 391

3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	88 446	87 373
Städning	192 744	188 867
Extra vinterarbete	260 481	187 414
OVK, sotning	25 892	83 446
Fastighetsel	181 630	173 515
Uppvärmning	1 596 323	1 479 157
Vatten	436 503	407 635
Sophämtning	236 688	244 599
Fastighetsförsäkringar	105 193	120 441
Bevakningskostnader	14 989	0
Kabel-TV	204 900	197 260
Fastighetsskatt	300 004	285 820
Övriga driftskostnader	8 034	4 652
Försäkringsersättning	-35 504	-84 268
Energideklaration	84 437	0
	3 700 760	3 375 911

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Administration, övrigt	56 910	64 938
Tele	13 817	11 812
Kreditupplysning	7 032	7 166
Revisionsarvode	25 188	20 531
Förvaltningsarvode	469 256	450 660
Övriga externa tjänster	30 613	97 146
	602 816	652 253

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	129 000	116 000
Löner	69 819	75 065
Sociala avgifter	62 677	60 741
Övriga personalkostnader	8 028	8 751
	269 524	260 557

6 Avskrivningar

Byggnad	246 566	246 566
Om/tillbyggnad, balkonger, tvättstugor, kabel-tv	437 140	409 960
Markanläggning	85 000	85 000
Inventarier/verktyg	9 391	10 392
	778 097	751 918

2% avskrivning på fastighetens anskaffningsvärde inkl om/tillbyggnad
10% avskrivning på anskaffningsvärde kabel tv
5% avskrivning på markanläggningen
20 % avskrivning på traktor

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	910	19 312
Intäktsränta Skatteverket	190	415
	1 100	19 727

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	692 169	763 736
----------------	---------	---------

9 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	30 554 458	29 239 919
Tvättstugor, ventilbyte	407 497	1 314 539
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 961 955	30 554 458

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-12 128 094	-11 471 568
Årets avskrivningar enligt plan	-683 706	-656 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 811 800	-12 128 094

Utgående bokfört värde	18 150 155	18 426 364
------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	48 327 000	48 327 000
Taxeringsvärden mark	16 015 000	16 015 000
	64 342 000	64 342 000

10 Markanläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 700 000	1 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 700 000	1 700 000

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 544 074	-1 459 074
Årets avskrivningar enligt plan	-85 000	-85 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 629 074	-1 544 074

Utgående bokfört värde	70 926	155 926
-------------------------------	---------------	----------------

11 Övriga fordringar

Skattefordran	21 955	36 139
Avräkning skattekonto	26 459	26 275
	48 414	62 414

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga interimfordringar	98 662	93 500
--------------------------	--------	--------

Kabel-tv, fastighetsskötsel och försäkring

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	824 815	861 840	6 654 594	-1 214 324
Disposition av föregående års resultat		2 000 000	-3 214 324	1 214 324
Årets resultat				-388 356
Belopp vid årets utgång	824 815	2 861 840	3 440 270	-388 356

14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Nordea - 4,95 % - 2012-08-15	4 600 000	4 800 000
Nordea - 4,25 % - 2011-06-15	1 937 500	2 337 500
Nordea - 1,855 % - rörligt	4 163 322	4 448 322
Nordea - 5,30 % - 2010-08-18	4 350 000	4 500 000
Nordea - 1,855 % - rörligt	1 000 000	0
Kortfristig del	-833 268	-1 035 000
	15 217 554	15 050 822

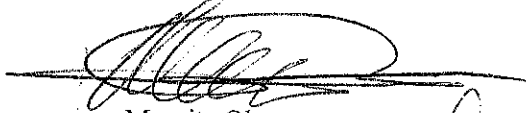
15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	833 268	1 035 000
Källskatt	4 832	4 867
	838 100	1 039 867

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

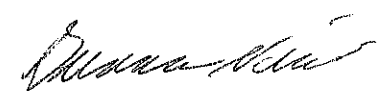
Upplupna sociala avgifter	8 406	7 349
Upplupna utgiftsräntor	70 983	93 104
Förutbetalda hyror och avgifter	525 421	489 614
Beräknat arvode för revision	24 000	22 000
Upplupen uppvärmning	190 190	170 911
Upplupna elavgifter	34 146	28 569
Upplupen renhållning	2 119	6 850
Upplupna reparationer/underhåll	122 988	2 650
Upplupna övriga kostnader	74 329	11 648
	1 052 582	832 695

Handen 2010-07-06


Mauritz Olsson

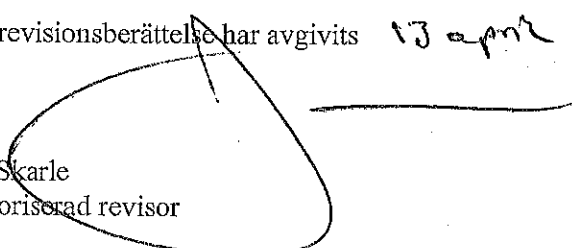

Peter Brantlind


Thomas Nilsson


Susanne Nilsson


Eva Sjödin

Min revisionsberättelse har avgivits 13 april 2010


Leif Skarle
Auktoriserad revisor

Sonora | Revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Hanveden nr 1

Org.nr 712400-0527

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Hanveden nr 1 för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 april 2010

Leif Skarle
Auktoriserad revisor

