

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Hanveden nr 1**

712400-0527

Räkenskapsåret

2011



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hanveden nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## 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 2010-04-21 bestått av:

|           |                |                    |
|-----------|----------------|--------------------|
| Ordinarie | Mauritz Olsson | Ordf.              |
|           | Thomas Nilsson | Sekr               |
|           | Sasa Bankovic  | Kassör avgick 2012 |
|           | Ola Hallin     |                    |
|           | Mats Leksell   |                    |
|           | Helena Leksell | Avgick i december  |
|           | Cabir Kücükgöl |                    |

Suppleanter Sandra Bagheri

### Revisorer

Ordinarie Leif Skarle Sonora Revision AB

Suppleant Per-Åke Öberg Sonora Revision AB

### Valberedning

Roger Jönsson                      Sammankallande  
Susanne Nilsson  
Carita Eriksson

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 19 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 4 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 (247) medlemmar.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av Agneta Vifell.  
Teknisk förvaltning och fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS facility Services AB.

### 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

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

### Fastighetskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % 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 963.628:-.

- \* Översyn och lackning av samtliga entrépartier
- \* Utredning inför stambyte
- \* Termofotografering av byggnaderna
- \* Genomgång av fasadfogar
- \* Isolering av grunden på delar av Vikingavägen 15
- \* Utökning av plattformar på vinden vid takluckor
- \* Arbeten utförda från trädvårdsplanen
- \* Genomgång av samtliga rökluckor i trapphus
- \* Styrelsen har genomgått styrelsekurs
- \* Fortsatt arbete med hemsidan ([www.brifhanveden1.se](http://www.brifhanveden1.se))

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- \* Kulvertbyte
- \* Genomgång av fastighetens elanläggning, som försörjer allmänna utrymmen (elsäkerhet)
- \* Fortsatt arbete inför stambytet.
- \* Utredning av fönsterbågarnas kondition
- \* Webbokning av tvättstugor införs

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012 = 1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| balanserad vinst                     | 1 335 297        |
| årets förlust                        | -304 743         |
|                                      | <b>1 030 554</b> |
| disponeras så att                    |                  |
| till yttre reparationsfond överföres | 500 000          |
| i ny räkning överföres               | 530 554          |
|                                      | <b>1 030 554</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2011-01-01<br/>-2011-12-31</b> | <b>2010-01-01<br/>-2010-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>                      | 1          | 7 992 498                         | 7 618 198                         |
| <b>Föreningens kostnader</b>                     |            |                                   |                                   |
| Underhållskostnader                              | 2          | -963 628                          | -1 856 628                        |
| Driftskostnader                                  | 3          | -4 693 932                        | -4 648 079                        |
| Förvaltnings- och externa kostnader              | 4          | -925 929                          | -741 150                          |
| Personalkostnader                                | 5          | -398 167                          | -300 494                          |
| Avskrivningar                                    | 6          | -686 311                          | -757 237                          |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>          |            | <b>324 531</b>                    | <b>-685 390</b>                   |
| <br>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7          | 16 978                            | 2 332                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 8          | -646 252                          | -604 585                          |
|  |            | <b>-629 274</b>                   | <b>-602 253</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-304 743</b>                   | <b>-1 287 643</b>                 |
| <br>   |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>-304 743</b>                   | <b>-1 287 644</b>                 |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2011-12-31</b> | <b>2010-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader                                    | 9          | 16 782 743        | 17 466 449        |
| Mark   |            | 4 794 334         | 4 794 334         |
| Markanläggningar                             | 10         | 0                 | 0                 |
| Pågående om- och tillbyggnader               |            | 307 298           | 0                 |
| Maskiner och inventarier                     |            | 0                 | 2 605             |
|  |            | <b>21 884 375</b> | <b>22 263 388</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>21 884 375</b> | <b>22 263 388</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |            | 26 597            | 8 288             |
| Kundfordringar                               |            | 0                 | 1 500             |
| Övriga fordringar                            | 11         | 53 890            | 52 397            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12         | 117 169           | 102 834           |
|  |            | <b>197 656</b>    | <b>165 019</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 16 410            | 2 174             |
| Avräkningskonto ISS Facility Services AB     |            | 2 077 540         | 1 617 994         |
|  |            | <b>2 093 950</b>  | <b>1 620 168</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>2 291 606</b>  | <b>1 785 187</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>24 175 981</b> | <b>24 048 575</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2011-12-31</b> | <b>2010-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 13         |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 824 815           | 824 815           |
| Yttre reparationsfond                        |            | 3 290 813         | 3 054 866         |
|  |            | <b>4 115 628</b>  | <b>3 879 681</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 1 335 297         | 2 858 888         |
| Årets resultat                               |            | -304 743          | -1 287 644        |
|  |            | <b>1 030 554</b>  | <b>1 571 244</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>5 146 182</b>  | <b>5 450 925</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 14         | 16 678 518        | 15 571 786        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Kortfristig del av fastighetslån             |            | 873 268           | 833 268           |
| Leverantörsskulder                           |            | 477 558           | 840 359           |
| Övriga skulder                               | 15         | 9 131             | 7 192             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16         | 991 324           | 1 345 045         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>2 351 281</b>  | <b>3 025 864</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>24 175 981</b> | <b>24 048 575</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |            |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                       |            | 22 523 900        | 22 523 900        |
|  |            | <b>22 523 900</b> | <b>22 523 900</b> |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |            | Inga              | Inga              |

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### 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 |
| Inventarier    | 5 år  |
| Kabel-TV       | 10 år |
| Markanläggning | 20 år |
| Balkonger      | 50 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

*/Alt. 1 /*

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

|                           | 2011             | 2010             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler     | 470 236          | 476 597          |
| Hysesintäkter garage      | 315 316          | 300 067          |
| Hysesintäkter p-platser   | 73 909           | 73 489           |
| Fastighetsskatt           | 25 428           | 22 841           |
| Årsavgifter bostäder      | 7 145 556        | 6 804 804        |
| Rabatter ./.              | -35 240          | -35 424          |
| Hysesbortfall ./.         | -39 589          | -36 577          |
| Debiterade avgifter       | 2 028            | 2 028            |
| Ersättningar och intäkter | 9 820            | 10 372           |
| Fakturerade kostnader     | 25 034           | 0                |
|                           | <b>7 992 498</b> | <b>7 618 197</b> |

### Not 2 Underhållskostnader

|   | 2011           | 2010             |
|---|----------------|------------------|
| Löpande reparationer                                | 184 855        | 80 022           |
| Löpande reparationer bostäder, lokaler              | 51 490         | 34 401           |
| Löp rep o UH av tvät                                | 68 482         | 39 024           |
| Löpande reparationer gemensamma utrymmen            | 26 277         | 0                |
| Löpande reparationer o underhåll huskropp utvändigt | 351 868        | 30 497           |
| Löpande reparationer av markytor                    | 88 218         | 20 702           |
| Reparationer och underhåll (va, värme,vent,el)      | 192 438        | 1 651 982        |
|   | <b>963 628</b> | <b>1 856 628</b> |

### Not 3 Driftkostnader

|  | 2011             | 2010             |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 292 644          | 291 446          |
| Besiktning/serviceavtal                | 31 779           | 30 323           |
| Bevakning                              | 3 435            | 8 619            |
| Yttre skötsel/snörojning               | 296 169          | 681 540          |
| Fastighetsel                           | 208 588          | 218 696          |
| Uppvärmning                            | 1 724 423        | 1 770 338        |
| Vatten                                 | 436 193          | 432 041          |
| Sophämtning                            | 123 146          | 119 742          |
| Container/grovsopor                    | 137 664          | 108 054          |
| Fastighetsförsäkring                   | 132 621          | 121 054          |
| Självrisk/reparation försäkringsskador | 736 312          | 347 007          |
| Kabel-TV och internet                  | 221 512          | 207 560          |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift       | 300 984          | 283 075          |
| Övriga driftkostnader                  | 48 462           | 28 584           |
|  | <b>4 693 932</b> | <b>4 648 079</b> |

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

|                                   | 2011           | 2010           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt | 118 413        | 134 750        |
| Revisionsarvode                   | 25 474         | 22 375         |
| Förvaltningsarvode                | 492 720        | 486 152        |
| Övriga externa tjänster           | 289 322        | 97 873         |
|                                   | <b>925 929</b> | <b>741 150</b> |

### Not 5 Personalkostnader

|                               | 2011           | 2010           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden               | 202 800        | 156 400        |
| Sociala avgifter              | 94 427         | 67 349         |
| Löner till kollektivanställda | 100 940        | 76 745         |
|                               | <b>398 167</b> | <b>300 494</b> |

### Not 6 Avskrivningar

|                  | 2011           | 2010           |
|------------------|----------------|----------------|
| Byggnad          | 246 566        | 246 566        |
| Om/tillbyggnad   | 437 140        | 437 140        |
| Markanläggningar | 0              | 70 926         |
| Inventarier      | 2 605          | 2 605          |
|                  | <b>686 311</b> | <b>757 237</b> |

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                  | 2011           | 2010          |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Ränteintäkter                    | -16 398        | -2 294        |
| Överskatteränta ej skattepliktig | -580           | -38           |
|                                  | <b>-16 978</b> | <b>-2 332</b> |

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                               | 2011           | 2010           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                | 646 252        | 603 585        |
| Övriga skuldrelaterade poster | 0              | 1 000          |
|                               | <b>646 252</b> | <b>604 585</b> |

### Not 9 Byggnader

|   | 2011-12-31         | 2010-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad              | 30 961 955         | 30 961 955         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>30 961 955</b>  | <b>30 961 955</b>  |
| Ingående avskrivningar enligt plan              | -13 495 506        | -12 811 800        |
| Årets avskrivningar enligt plan                 | -683 706           | -683 706           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-14 179 212</b> | <b>-13 495 506</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>16 782 743</b>  | <b>17 466 449</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 57 834 000         | 57 834 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 20 815 000         | 20 815 000         |
|   | <b>78 649 000</b>  | <b>78 649 000</b>  |

**Not 10 Markanläggningar**

|   | 2011-12-31        | 2010-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 700 000         | 1 700 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 700 000</b>  | <b>1 700 000</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 700 000        | -1 629 074        |
| Årets avskrivningar                             | 0                 | -70 926           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 700 000</b> | <b>-1 700 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                      | 2011-12-31    | 2010-12-31    |
|----------------------|---------------|---------------|
| Skattefordran        | 20 975        | 25 900        |
| Avräkning skattekont | 32 915        | 26 497        |
|                      | <b>53 890</b> | <b>52 397</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2011-12-31     | 2010-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalad försäkring                         | 45 732         | 41 157         |
| Förutbetalad kabel-tv                           | 55 583         | 53 892         |
| Förutbet fastighetskostnader                    | 15 120         | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter | 734            | 7 785          |
|   | <b>117 169</b> | <b>102 834</b> |

**Not 13 Förändring av eget kapital**

|  | Inbetalda<br>insatser | Yttre rep.<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 824 815               | 3 054 866          | 2 858 888              | -1 287 644        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                       | 235 947            | -1 523 591             | 1 287 644         |
| Årets resultat                             |                       |                    |                        | -304 743          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>824 815</b>        | <b>3 290 813</b>   | <b>1 335 297</b>       | <b>-304 743</b>   |

#### Not 14 Fastighetslån

|  | 2011-12-31        | 2010-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b> |                   |                   |
| Nordea - 3,86 % - 2015-11-18                 | 1 137 500         | 1 537 500         |
| Nordea - 4,95 % - 2012-08-15                 | 4 200 000         | 4 400 000         |
| Nordea - 3,35 % - 2014-07-16                 | 3 996 786         | 4 080 054         |
| Nordea - 2,75 % - 2013-06-19                 | 4 037 500         | 4 187 500         |
| Nordea - 4,00 % - 2015-11-18                 | 1 000 000         | 1 000 000         |
| Nordea - 4,00 % - 2015-11-18                 | 1 200 000         | 1 200 000         |
| Nordea - 3,78 % - rörligt                    | 1 980 000         |                   |
| Avgår kortfristig del                        | -873 268          | -833 268          |
|  | <b>16 678 518</b> | <b>15 571 786</b> |

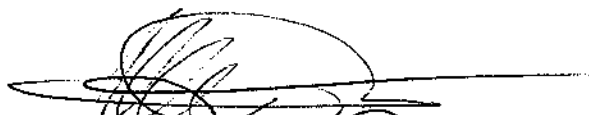
#### Not 15 Övriga skulder

|             | 2011-12-31   | 2010-12-31   |
|-------------|--------------|--------------|
| Källskatter | 9 131        | 7 192        |
|             | <b>9 131</b> | <b>7 192</b> |


#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2011-12-31     | 2010-12-31       |
|---|----------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                           | 7 337          | 4 799            |
| Uppl räntekostnader                                 | 43 116         | 36 359           |
| Förskottsbetalda hyror / avgifter                   | 571 840        | 517 987          |
| Upplupna uppvärmningskostnader                      | 210 484        | 236 235          |
| Upplupna elavgifter                                 | 17 789         | 19 411           |
| Upplupna renhållningsavgifter                       | 3 379          | 0                |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 112 379        | 506 254          |
| Beräknat arvode för revision                        | 25 000         | 24 000           |
|   | <b>991 324</b> | <b>1 345 045</b> |

Handen 2012 - 04-20



Mauritz Olsson



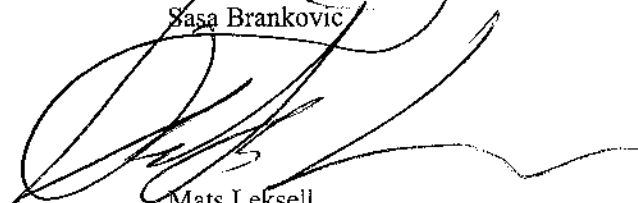
Thomas Nilsson



Sasa Brankovic



Ola Hallin



Mats Leksell

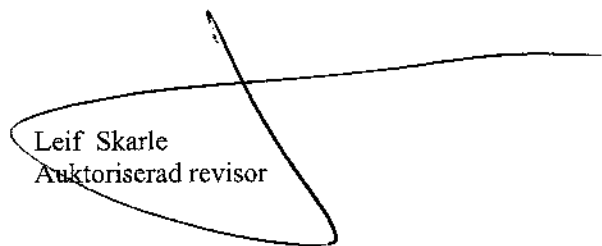


Cabir Küçükgöl



Helena Leksell

Min revisionsberättelse har lämnats . 2012-04-25



Leif Skarle  
Auktoriserad revisor