

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

712400-0527

Räkenskapsåret

2013



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hanveden nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

### 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 2013-06-25 bestått av:

Ordinarie  
Mika Bagheri  
Sandra Bagheri  
Carita Eriksson  
Cabir Kücükgöl  
Sande Lazarov  
Anita Palmqvist  
Erik Rowland

Suppelanter  
Yusuf Kücükgöl

#### Revisorer

Ordinarie  
Suppleant  
Leif Skarle  
Per-Åke Öberg  
Sonora Revision AB  
Sonora Revision AB

#### Valberedning

Mauritz Olsson  
Susanne Nilsson  
Roger Jönsson  
Sammankallande

5

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 23 (14) st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 2 (2) 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 253 (253) medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 13 (15) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen har hanterats av ISS Facility Services AB.

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**

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 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.210 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**

- Återställandet av mark efter kulvertbytet
- Ledningskontroll (filmning av vertikalt liggande rör under jord) inför stambyte
- Utredning av el och beslut samt upphandling av uppgradering till 3 fas till lägenheterna
- Byte av rökluckor i 17 trappuppgångar
- Container dörr lagad
- Säkerhetsbrister avseende lekplatsen åtgärdade
- Genomgång av el tillhörande fastighetens gemensamma utrymmen, dragning av nollskruvar,
- Nummerbrickor för att märka lägenheter och förråd
- Arbete med att ta fram informationsmaterial, beslutsunderlag inför extra stämman och upphandling av stambyte efter stämmobeslut
- Utvärdering/utredning av fastighetsförvaltning och beslut samt upphandling av ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel av HSB.
- Demontering och bortforsling av gammal tank som varit nedgrävd vid Vikingav 15
- Uppsägning av Comhem avtalet till förmån för upphandling av nytt fastighetsnät. Påbörjad installation.
- Konstaterat att det inte fungerar att måla staketet p.g.a. dess kondition. Vidare utredning kommer att göras efter stambytet.
- Styrelseutbildning

#### Planerat arbete under 2014

- Installationen av fastighetsnätet slutförs
- PCB sanering
- Genomförandet av stambyte inklusive uppgradering av el påbörjas
- Brister åtgärdas enligt rekommendation efter ledningskontrollen
- Resterande rökluckor skall bytas
- Leverantörs avtal analyseras och eventuell ny upphandling görs baserat på kvalitet och kostnad.
- Hyresavtalen går igenom för att marknadsanpassa hyressättningen.
- Dagvattenbrunnarna spolras efter vårstädningen
- Stuprören spolras och åtgärdas hus för hus efterhand som stambytet är klart
- Endast akuta problem med dörrar och paneler på entréer och soprum åtgärdas. Efter stambytet skall en total genomgång göras för långsiktiga åtgärder.

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	608 336
årets vinst	437 977
	<b>1 046 313</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	307 344
i ny räkning överföres	738 969
	<b>1 046 313</b>

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

10

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	<b>1</b>	<b>9 079 397</b>	<b>8 408 690</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-1 307 240	-885 981
Driftskostnader	3	-4 839 754	-4 378 114
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-738 760	-680 612
Personalkostnader	5	-306 067	-566 961
Avskrivningar	6	-779 558	-683 706
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 108 018</b>	<b>1 213 316</b>
Ränteintäkter		8 572	24 783
Räntekostnader		-678 613	-660 317
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-670 041</b>	<b>-635 534</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>437 977</b>	<b>577 782</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	19 100 090	16 099 037
Mark		4 794 334	4 794 334
Pågående om- och tillbyggnader		2 788 838	5 524 864
		<b>26 683 262</b>	<b>26 418 235</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 683 262</b>	<b>26 418 235</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 569	-737
Kundfordringar		6 187	0
Övriga fordringar	8	11 645	41 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	118 165	138 368
		<b>139 566</b>	<b>179 522</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 573	8 095
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 352 947	2 310 678
		<b>1 358 520</b>	<b>2 318 773</b>
Avräkningskonto kommande förvaltare		750 332	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 248 418</b>	<b>2 498 295</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 931 680</b>	<b>28 916 530</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		824 815	824 815
Yttre reparationsfond		4 290 813	3 790 813
		<b>5 115 628</b>	<b>4 615 628</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		608 336	530 554
Årets resultat		437 977	577 782
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 046 313</b>	<b>1 108 336</b>
		<b>6 161 941</b>	<b>5 723 964</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	19 758 482	18 805 250
Mottagna depositioner		87 215	75 239
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 845 697</b>	<b>18 880 489</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		846 768	873 268
Leverantörsskulder		928 824	1 834 192
Skatteskulder		14 676	0
Övriga skulder	12	36 104	30 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 097 670	1 574 327
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 924 042</b>	<b>4 312 077</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 931 680</b>	<b>28 916 530</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

5

## 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
Kabel-TV	20 år
Markanläggning	20 år
Balkonger	50 år
Kulvert	40 år
Tvättstugor	20 år
Ventilbyte	14 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

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.

10



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter lokaler	484 112	475 517
Hysesintäkter garage	462 240	375 729
Hysesintäkter p-platser	101 763	78 678
Fastighetsskatt	28 272	24 065
Årsavgifter bostäder	8 102 184	7 502 640
Rabatter	-34 076	-34 887
Hysesbortfall	-80 462	-53 073
Debiterade avgifter	2 028	2 028
Ersättningar och intäkter	6 944	10 293
Fakturerade kostnader	6 393	27 700
	<b>9 079 398</b>	<b>8 408 690</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	96 992	187 924
Löpande reparationer bostäder, lokaler	282 437	19 949
Löpande reparationer tvättstuga	26 503	79 859
Löpande reparationer o underhåll huskropp utvändigt	155 411	169 406
Löpande reparationer av markytor	14 203	37 793
Reparationer och underhåll (va, värme,vent,el)	281 984	76 455
Planerat underhåll	449 710	314 596
	<b>1 307 240</b>	<b>885 982</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	422 743	294 648
Besiktning/serviceavtal	60 037	15 053
Bevakning och larm	125	11 551
Yttre skötsel/snörojning	254 791	568 573
Fastighetsel	183 362	206 367
Uppvärmning	1 811 892	1 737 302
Vatten	447 172	442 291
Sophämtning	137 928	152 495
Container/grovsopor	141 610	106 296
Fastighetsförsäkring	160 206	144 067
Självrisk/reparation försäkringsskador	672 819	135 744
Kabel-TV och internet	236 155	227 471
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	292 850	313 395
Övriga driftkostnader	18 064	22 861
	<b>4 839 754</b>	<b>4 378 114</b>

**Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Administration, kontor och övrigt	87 570	92 108
Revisionsarvode	36 915	23 594
Förvaltningsarvode	523 024	501 164
Övriga externa tjänster	91 251	63 746
	<b>738 760</b>	<b>680 612</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Styrelsearvoden	236 095	352 000
Sociala avgifter	61 882	133 086
Löner till kollektivanställda	8 091	81 875
	<b>306 068</b>	<b>566 961</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Byggnad	246 566	246 566
Om/tillbyggnad	532 992	437 140
Inventarier	0	0
	<b>779 558</b>	<b>683 706</b>

**Not 7 Byggnader**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 961 955	30 961 955
Nyanskaffningar	3 780 611	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 742 566</b>	<b>30 961 955</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-14 862 918	-14 179 212
Årets avskrivningar enligt plan	-779 558	-683 706
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 642 476</b>	<b>-14 862 918</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 100 090</b>	<b>16 099 037</b>
Taxeringsvärden byggnader	73 547 000	57 834 000
Taxeringsvärden mark	28 901 000	20 815 000
	<b>102 448 000</b>	<b>78 649 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Skattefordran	0	8 564
Andra kortfristiga fordringar	10 000	0
Avräkning skattekonto	1 645	33 327
	<b>11 645</b>	<b>41 891</b>

5

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	55 519	49 168
Förutbetald kabel-Tv	40 482	58 907
Förutbetalda fastighetskostnader	0	15 558
Övriga förutbetalda kostnader	22 164	14 735
	<b>118 165</b>	<b>138 368</b>

### Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	824 815	3 790 813	530 554	577 782
Disposition av föregående års resultat:		500 000	77 782	-577 782
Årets resultat				437 977
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>824 815</b>	<b>4 290 813</b>	<b>608 336</b>	<b>437 977</b>

### Not 11 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring	2013-12-31	2012-12-31
Nordea - 4,02 % - 2015-11-18	337 500	737 500
Nordea - 3,90 % - 2016-08-17	3 800 000	4 000 000
Nordea - 3,35 % - 2014-07-16	3 830 250	3 913 518
Nordea - 3,00 % - 2017-05-22	3 737 500	3 887 500
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 - 4,02 % - 2015-11-11	1 900 000	1 940 000
Nordea - 3,00 % - 2016-01-20	3 000 000	3 000 000
Nordea - 2,634% - 2018-10-24	1 800 000	0
Avgår kortfristig del	-846 768	-873 268
	<b>19 758 482</b>	<b>18 805 250</b>

### Not 12 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Källskatter	13 383	17 764
Avr lagstadgade sociala avg	11 823	12 526
Avräkning panter/överlåtelse	5 564	0
Utgående moms oreducerad	5 334	0
	<b>36 104</b>	<b>30 290</b>

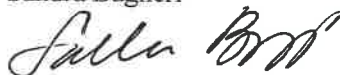
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

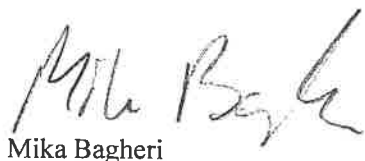
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	31 500	137 999
Upplupna sociala avgifter	9 897	43 359
Upplupna räntekostnader externt	61 378	54 132
Förskottsbetalda hyror / avgifter	681 097	486 370
Upplupna VA avgifter	15 188	0
Upplupna uppvärmningskostnader	187 184	477 729
Upplupna elavgifter	18 270	20 000
Upplupna renhållningsavgifter	8 150	13 405
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 007	316 333
Beräknat arvode för revision	31 000	25 000
	<b>1 097 671</b>	<b>1 574 327</b>

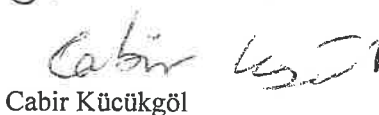
Handen 2014-05-02

  
Anita Palmqvist

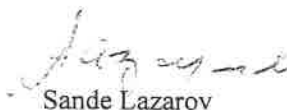
Sandra Bagheri



  
Mika Bagheri

  
Cabir Kücükgöl

  
Carita Eriksson

  
Sande Lazarov

  
Erik Rowland

Min revisionsberättelse har lämnats . 2014-05-05

  
Leif Skarle  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i BRF Hanveden nr 1**  
Org.nr 712400-0527

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hanveden nr 1 för räkenskapsåret 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Hanveden nr 1 för räkenskapsåret 2013.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

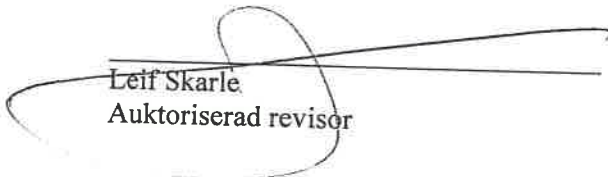
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

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

Stockholm 2014-05-05

  
Leif Skarle  
Auktoriserad revisor