

Org Nr: 712400-0527



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1

Org.nr: 712400-0527

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:

2019-01-01 - 2019-12-31

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
Bostadsrätter	197	12 851
Hysesrätter	0	0
Lokaler	27	697
Parkeringar och garageplatser	136	0

Föreningens fastighet är byggd 1956. Värdeår är 1958.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Vardia/Gjensidige från 2018-10-01. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Gemensam	Pågående arbete med breddning av pplatser

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
2019	Mark	Åtgärd av föreningens staket
2019	Gemensam	Kollektiv anslutning av Tv & Bredband

Övriga väsentliga händelser

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





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1

Stämma

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

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

För perioden: 2019-01-01 – 2019-06-09

Ferdi Korkmaz	Ledamot
Nizar Mabrouk	Ledamot
Ewa Malecka Larsson	Ledamot
Susanne Nilsson	Ledamot
Annika Kympling	Ledamot
Ulf Gustavsson	Ledamot
Markus Berglund	Ledamot

För perioden: 2019-06-10 – 2019-11-10 Ordinarie stämma

Ewa Malecka Larsson	Ledamot
Nizar Mabrouk	Ledamot
Nadra Mabrouk	Ledamot
Peter Hammarström	Ledamot
Ferdi Korkmaz	Ledamot
Annika Kympling	Ledamot
Susanne Nilsson	Ledamot
Alexander Vargas	Suppleant
Natalie Persson	Suppleant

För perioden: 2019-11-11 – 2019-12-31

Ordförande	Ferdi Korkmaz	Ny ordförande
Vice ordf.	Peter Hammarström	
Sekreterare	Annika Kympling	
Kassör	Nizar Mabrouk	
Ledamot	Ewa Malecka Larsson	Ewa avgick som ordförande
Ledamot	Susanne Nilsson	
Ledamot	Nadra Mabrouk	
Suppleant	Alexander Vargas	
Suppleant	Natalie Persson	Natalie avgick som suppleant

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

Valberedning

Valberedningen består av Marie Hammarström och Markus Berglund

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 256 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Se HSB portalen
Under året har 22 överlåtelser skett. Se HSB portalen



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1

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.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	752	752	752	752	752
Totala intäkter kr/kvm	822	822	808	811	811
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	334	334	342	327	321
Belåning, kr/kvm	3 702	4 185	4 185	3 766	3 779
Räntekänslighet	5%	6%	6%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	415	419	393	405	380
Energikostnader kr/kvm	188	186	180	189	177

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.

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.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	11 138	11 069	10 883	10 922	10 920
Resultat efter finansiella poster	2 214	2 160	3 059	3 022	1 796
Soliditet	30%	25%	23%	21%	17%

(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	11 137 500
Rörelsekostnader	- 8 453 350
Finansiella poster	- 469 992
Årets resultat	2 214 158

Planerat underhåll	+ 962 915
Avskrivningar	+ 1 341 946
Årets sparande	4 519 019

Årets sparande per kvm total yta 336

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	824 815	0	3 133 814	13 349 871	2 160 326
Reservering till fond 2019			521 000	-521 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-962 915	962 915	
Balanserad i ny räkning				2 160 326	-2 160 326
Årets resultat					2 214 158
Belopp vid årets slut	824 815	0	2 691 899	15 952 113	2 214 158

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	15 510 198
Årets resultat	2 214 158
Reservering till underhållsfond	-521 000
Ianspråktagande av underhållsfond	962 915
Summa till stämmans förfogande	18 166 271

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **18 166 271**

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

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 137 500	11 069 171
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 591 300	-5 644 971
Övriga externa kostnader	Not 3	-173 513	-158 171
Planerat underhåll		-962 915	-988 721
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-383 676	-377 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 341 946	-1 342 006
Summa rörelsekostnader		-8 453 350	-8 511 868
Rörelseresultat		2 684 150	2 557 303
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 276	4 528
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-474 268	-401 505
Summa finansiella poster		-469 992	-396 977
Årets resultat		2 214 158	2 160 326

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	66 863 488	68 205 434
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	0
		<u>66 863 488</u>	<u>68 205 434</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 863 488</u>	<u>68 205 434</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		15 073	16 260
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 728 694	9 689 551
Övriga fordringar	Not 9	1 907	1 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>199 410</u>	<u>396 611</u>
		5 945 083	10 103 915
Kassa och bank	Not 11	660 938	19
Summa omsättningstillgångar		<u>6 606 021</u>	<u>10 103 934</u>
Summa tillgångar		<u>73 469 510</u>	<u>78 309 368</u>

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	824 815	824 815
Yttre underhållsfond	2 691 899	3 133 814
	<u>3 516 714</u>	<u>3 958 629</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	15 952 113	13 349 871
Årets resultat	2 214 158	2 160 326
	<u>18 166 271</u>	<u>15 510 198</u>
Summa eget kapital	<u>21 682 985</u>	<u>19 468 827</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>48 830 863</u>	<u>56 330 863</u>
	48 830 863	56 330 863
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 1 000 000	0
Leverantörsskulder	215 375	827 662
Skatteskulder	33 505	22 167
Övriga skulder	Not 14 52 089	53 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 654 693</u>	<u>1 606 268</u>
	2 955 662	2 509 679
Summa skulder	<u>51 786 525</u>	<u>58 840 542</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>73 469 510</u>	<u>78 309 368</u>

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 214 158	2 160 326
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 341 946	1 342 006
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 556 104	3 502 332
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	197 974	2 028
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-554 017	370 714
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 200 061	3 875 074
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-3 696 813
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-3 696 813
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-6 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 500 000	0
Årets kassaflöde	-3 299 939	178 261
Likvida medel vid årets början	9 689 570	9 511 309
Likvida medel vid årets slut	6 389 632	9 689 570

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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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.

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	9 669 084	9 669 084
	Årsavgifter el	2 028	2 028
	Årsavgifter vatten	13 932	15 465
	Hyror	1 229 486	1 195 572
	Bredband	70 329	0
	Övriga intäkter	193 909	253 397
	Bruttoomsättning	11 178 768	11 135 546
	Avgifts- och hyresbortfall	-40 788	-66 095
	Hyresförluster	-480	-280
		11 137 500	11 069 171
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	935 837	1 130 654
	Reparationer	539 312	574 972
	El	263 883	246 943
	Uppvärmning	1 725 672	1 755 812
	Vatten	577 125	520 030
	Sophämtning	280 754	255 734
	Fastighetsförsäkring	217 783	217 596
	Kabel-TV och bredband	80 078	3 327
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	340 999	323 809
	Förvaltningsarvoden	586 075	554 037
	Övriga driftkostnader	43 783	62 057
		5 591 300	5 644 971
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	0	2 841
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	29 511	65 503
	Administrationskostnader	61 380	35 112
	Extern revision	21 750	34 860
	Konsultkostnader	49 375	14 773
	Medlemsavgifter	11 497	5 082
		173 513	158 171
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	280 000	280 000
	Övriga arvoden	15 700	10 000
	Sociala avgifter	87 976	87 999
		383 676	377 999
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 300	3 965
	Övriga ränteintäkter	976	563
		4 276	4 528
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	473 659	398 220
	Övriga räntekostnader	609	3 285
		474 268	401 505

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	80 358 314	70 823 754
Anskaffningsvärde mark	4 794 334	4 794 334
Årets investeringar	0	9 534 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 152 648	85 152 648
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 947 214	-15 605 208
Årets avskrivningar	-1 341 946	-1 342 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 289 160	-16 947 214
Utgående bokfört värde	66 863 488	68 205 434
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 171 000	3 381 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 802 000	2 661 000
Summa taxeringsvärde	138 973 000	105 042 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	5 837 747
Årets investeringar	0	-5 837 747
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 907	0
Övriga fordringar	0	1 493
	1 907	1 493
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	199 410	396 611
	199 410	396 611

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

**Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1**

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 11 Kassa och bank					
Nordea		8	19		
Övriga bankkonton		660 930	0		
		660 938	19		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788899439	0,59%	2020-01-27	19 000 000	0
Nordea Hypotek	39788813976	1,00%	2020-02-20	15 605 863	0
Nordea Hypotek	39788895824	1,00%	2020-02-28	12 500 000	0
Nordea Hypotek	39788907385	0,61%	2020-03-18	2 725 000	1 000 000
				49 830 863	1 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					48 830 863
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					44 830 863
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				59 982 800	59 982 800
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				1 000 000	0
Not 14 Övriga skulder					
Depositioner				52 089	52 089
Övriga kortfristiga skulder				0	1 493
				52 089	53 582
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				51 858	0
Förutbetalda hyror och avgifter				676 041	871 064
Övriga upplupna kostnader				926 794	735 204
				1 654 693	1 606 268

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



Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

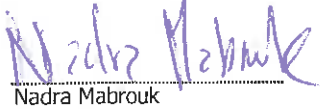
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 30/3-2020


Annika Kymling

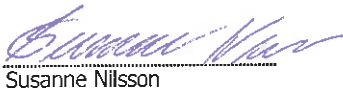

Ewa Malecka Larsson


Ferdî Korkmaz


Nadra Mabrouk


Nizar Mabrouk


Peter Hammarström


Susanne Nilsson

Min revisionsberättelse har 2020 04 16 lämnats beträffande denna årsredovisning


Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hanveden n:r 1 för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 n:r 1 för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 16/9 2020

Joachim Mattsson

BoRevision AB