

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

712400-0527

Räkenskapsåret

2010



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hanveden nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

### 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 Edith Paulsson Susanne Nilsson Thomas Nilsson Mats Leksell Ola Hallin	Ordf. Sekr Kassör avgick 2010-12-31
-----------	---	---

Suppleanter	Helena Leksell Sasa Brankovic	Kassör fr o m 2011-01-01
-------------	----------------------------------	--------------------------

Revisorer		
Ordinarie	Leif Skarle	Sonora Revision AB

Suppleant	Per-Åke Öberg	Sonora Revision AB
-----------	---------------	--------------------

### Valberedning

Roger Jönsson                      Sammankallande  
Bo Nejman  
Eva Sjödin

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 26 st överlåtelse ägt rum.

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 247 medlemmar.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 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.

### Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.277 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 1.856.628:-.

- \* Utbyte av radiatorventiler.
- \* Injustering av delar av värmesystemet.
- \* Upprättat trädgårdsplan.
- \* Utredning av stambyte påbörjat.
- \* Renovering av expeditionen.
- \* Garage och parkeringsinventering.
- \* Spolning av samtliga stuprör.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- \* Kulvertbyte
- \* Översyn och lackning av samtliga entrépartier.
- \* Fortsatt utredning inför stambytet.
- \* Isolering på övre bjälklaget (vindar) kommer att ses över och kompletteras, i samband med detta kommer även en genomgång av gångbryggor att göras.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010 = 1 060 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010 = 424 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 858 888
årets förlust	-1 287 644
	<b>1 571 244</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	235 947
i ny räkning överföres	1 335 297
	<b>1 571 244</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>	1	7 618 198	7 302 748
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-1 856 628	-1 403 942
Driftkostnader	3	-4 648 079	-3 945 656
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-741 150	-602 816
Personalkostnader	5	-300 494	-269 524
Avskrivningar	6	-757 237	-778 097
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-685 390</b>	<b>302 713</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 332	1 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-604 585	-692 169
		<b>-602 253</b>	<b>-691 069</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 287 643</b>	<b>-388 356</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 287 644</b>	<b>-388 356</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	17 466 449	18 150 155
Mark		4 794 334	4 794 334
Markanläggningar	10	0	70 926
Maskiner och inventarier		2 605	5 210
		<b>22 263 388</b>	<b>23 020 625</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 263 388</b>	<b>23 020 625</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 288	21 825
Kundfordringar		1 500	0
Övriga fordringar	11	52 397	48 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	102 834	98 662
		<b>165 019</b>	<b>168 901</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 174	10 764
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 617 994	977 065
		<b>1 620 168</b>	<b>987 829</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 785 187</b>	<b>1 156 730</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 048 575</b>	<b>24 177 355</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</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		3 054 866	2 861 840
		<b>3 879 681</b>	<b>3 686 655</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 858 888	3 440 270
Årets resultat		-1 287 644	-388 356
		<b>1 571 244</b>	<b>3 051 914</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 450 925</b>	<b>6 738 569</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	15 571 786	15 217 554
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		833 268	833 268
Leverantörsskulder		840 359	330 550
Övriga skulder	15	7 192	4 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 345 045	1 052 582
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 025 864</b>	<b>2 221 232</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 048 575</b>	<b>24 177 355</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

	2010	2009
Hysesintäkter lokaler	476 597	490 218
Hysesintäkter garage	300 067	285 448
Hysesintäkter p-platser	73 489	69 372
Fastighetsskatt	22 841	8 948
Årsavgifter bostäder	6 804 804	6 480 396
Rabatter ./.	-35 424	-37 594
Hysesbortfall ./.	-36 577	-4 067
Debiterade avgifter	2 028	2 028
Ersättningar och intäkter	10 372	6 829
Fakturerade kostnader	0	1 170
	<b>7 618 197</b>	<b>7 302 748</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	80 022	286 475
Löpande reparationer bostäder, lokaler	34 401	33 745
Löp rep o UH av tvät	39 024	22 877
Löpande reparationer huskropp utvändigt	30 497	20 104
Löpande reparationer av markytor	20 702	45 537
Reparationer och underhåll (va, värme,vent,el)	1 651 982	995 204
	<b>1 856 628</b>	<b>1 403 942</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	291 446	281 190
Obligatorisk ventilationskontroll	0	25 892
Besiktning/serviceavtal	30 323	25 649
Energideklarationer	0	84 437
Bevakning	8 619	14 989
Yttre skötsel/snöröjning	681 540	260 481
Fastighetsel	218 696	181 630
Uppvärmning	1 770 338	1 596 323
Vatten	432 041	436 503
Sophämtning	119 742	117 947
Container/grovsopor	108 054	118 741
Fastighetsförsäkring	121 054	105 193
Självrisk/reparation försäkringsskador	347 007	183 742
Kabel-TV och internet	207 560	204 900
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	283 075	300 004
Övriga driftkostnader	28 584	8 034
	<b>4 648 079</b>	<b>3 945 655</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	134 750	76 591
Revisionsarvode	22 375	25 188
Förvaltningsarvode	486 152	469 256
Övriga externa tjänster	97 873	31 781
	<b>741 150</b>	<b>602 816</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2010	2009
Styrelsearvoden	156 400	129 000
Sociala avgifter	67 349	62 677
Löner till tjänstemä	76 745	69 819
Övriga personalkostnader	0	8 028
	<b>300 494</b>	<b>269 524</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Byggnad	246 566	246 566
Om/tillbyggnad	437 140	437 140
Markanläggningar	70 926	85 000
Inventarier	2 605	9 391
	<b>757 237</b>	<b>778 097</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Ränteintäkter	-2 294	-910
Överskatteränta ej skattepliktig	-38	-190
	<b>-2 332</b>	<b>-1 100</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Räntekostnader	603 585	691 649
Övriga skuldrelaterade poster	1 000	520
	<b>604 585</b>	<b>692 169</b>

**Not 9 Byggnader**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 961 955	30 554 458
Nyanskaffningar		407 497
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 961 955</b>	<b>30 961 955</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-12 811 800	-12 128 094
Årets avskrivningar enligt plan	-683 706	-683 706
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 495 506</b>	<b>-12 811 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 466 449</b>	<b>18 150 155</b>
Taxeringsvärden byggnader	57 834 000	48 327 000
Taxeringsvärden mark	20 815 000	16 015 000
	<b>78 649 000</b>	<b>64 342 000</b>

### Not 10 Markanläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
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	-1 629 074	-1 544 074
Årets avskrivningar	-70 926	-85 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 700 000</b>	<b>-1 629 074</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>70 926</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Skattefordran	25 900	21 955
Avräkning skattekont	26 497	26 459
	<b>52 397</b>	<b>48 414</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	41 157	0
Förutbetald kabel-tv	53 892	0
Förutbet fastighetsk	0	1 328
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	7 785	97 334
	<b>102 834</b>	<b>98 662</b>

### Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	824 815	2 861 840	3 440 270	-388 356
Disposition av föregående års resultat:		193 026	-581 382	388 356
Årets resultat				-1 287 644
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>824 815</b>	<b>3 054 866</b>	<b>2 858 888</b>	<b>-1 287 644</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Nordea - 4,25 % - 2011-06-15	1 537 500	1 937 500
Nordea - 4,95 % - 2012-08-15	4 400 000	4 600 000
Nordea - 3,35 % - 2014-07-16	4 080 054	4 163 322
Nordea - 2,75 % - 2013-06-19	4 187 500	4 350 000
Nordea - 2,112 % - 2014-10-25	1 000 000	1 000 000
Nordea - 2,827 % - rörligt	1 200 000	
Avgår kortfristig del ./.	-833 268	-833 268
	<b>15 571 786</b>	<b>15 217 554</b>


**Not 15 Övriga skulder**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Källskatter	7 192	4 832
	<b>7 192</b>	<b>4 832</b>


**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	4 799	8 406
Uppl räntekostnader	36 359	70 983
Förskottsbetalda hyror/avgifter	517 987	525 421
Upplupna uppvärmningskostnader	236 235	190 190
Upplupna elavgifter	19 411	34 146
Upplupna renhållningsavgifter	0	2 119
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	506 254	197 317
Beräknat arvode för revision	24 000	24 000
	<b>1 345 045</b>	<b>1 052 582</b>

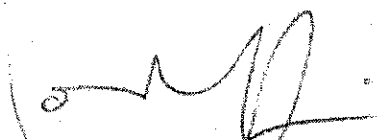
Handen 2011-04-11



Mauritz Olsson



Edith Paulsson




Thomas Nilsson



Mats Leksell

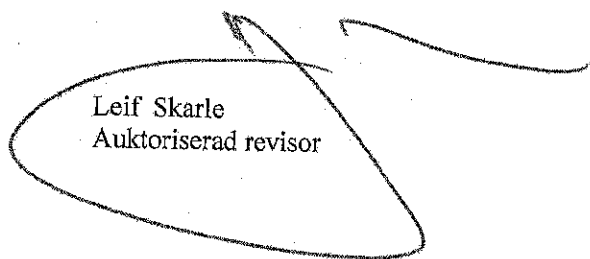


Ola Hallin



Sasa Brankovic

Min revisionsberättelse har lämnats . 2011-04-14



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 2010. 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 revisionssed 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 ersättningskyldig 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 2011-04-14

Leif Skarle  
Auktoriserad revisor

