

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

712400-0527

Räkenskapsåret

2012



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hanveden nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## 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 2012-05-31 bestått av:

Ordinarie	Mauritz Olsson	
	Ulf Edström	avgått juli 2012
	Ola Hallin	avgått september 2012
	Mika Bagheri	
	Carita Eriksson	
	Cabir Kücükgöl	
Suppelanter	Sandra Bagheri	
	Sande Lazarov	fr.o.m. september 2012
	Thomas Nilsson	

### Revisorer

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

### Valberedning

Roger Jönsson	Sammanställande
Susanne Nilsson	
Roland Apelgren	

*Handwritten signatures:*  
Sande Lazarov  
Mika Bagheri  
Ulf Edström

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 14 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 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 (250) medlemmar.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen har hanterats 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

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 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.365 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 reparationsarbete har utförts till en kostnad av 885 981 kr

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda har tillkommit med 5 217 566 kr

- \* Kulvertbyte
- \* Byte av undercentral, M44
- \* Genomgång av stuprännor
- \* Genomgång av fastighetens el-centaler (elsäkerhet)
- \* Fortsatt arbete inför stambytet
- \* Pilotprojekt stambyte B 13 (en stam)
- \* Utredning av fönsterbågarnas kondition
- \* Kostnadseffektivisering, expedition/administration
- \* Installation av 2 st grillar

*Susanne Bomm*

*MB*

*W*

### Planerat arbete under 2013

- \* Ledningskontroll inför stambyte (under jord)
- \* Uppföljning av förändring av expedition/administration
- \* Utvärdering och slutbesiktning, av pilotprojekt stambyte Bragev 13
- \* Utredning av el för eventuell uppgradering till 3 fas till lägenheterna
- \* Arbete med att ta fram beslutsunderlag och informationsmaterial för stambyte
- \* Återställande av mark efter kulvertbytet
- \* Återställande av ledningar/stuprör till dagvattenbrunn
- \* Översyn av paneler och dörrar till soprum
- \* Vidareutbildning av styrelsen

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	530 554
årets vinst	577 782
	<b>1 108 336</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	500 000
i ny räkning överföres	608 336
	<b>1 108 336</b>

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

*Svenna Bost*

*MB*

*U*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	8 408 690	7 992 498
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-885 981	-963 628
Driftkostnader	3	-4 378 114	-4 693 932
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-680 612	-925 929
Personalkostnader	5	-566 961	-398 167
Avskrivningar	6	-683 706	-686 311
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 213 316</b>	<b>324 531</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	24 783	16 978
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-660 317	-646 252
		<b>-635 534</b>	<b>-629 274</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>577 782</b>	<b>-304 743</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>577 782</b>	<b>-304 743</b>

*Sven Bost*

*MB*

*w*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	16 099 037	16 782 743
Mark		4 794 334	4 794 334
Pågående om- och tillbyggnader		5 524 864	307 298
		<b>26 418 235</b>	<b>21 884 375</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 418 235</b>	<b>21 884 375</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-737	26 597
Övriga fordringar	10	41 891	53 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	138 368	117 169
		<b>179 522</b>	<b>197 656</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 095	16 410
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 310 678	2 077 540
		<b>2 318 773</b>	<b>2 093 950</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 498 295</b>	<b>2 291 606</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 916 530</b>	<b>24 175 981</b>

Sandra Bm  
MB  
W

<b>Balansräkning</b>	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		824 815	824 815
Yttre reparationsfond		3 790 813	3 290 813
		<b>4 615 628</b>	<b>4 115 628</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		530 554	1 335 297
Årets resultat		577 782	-304 743
		<b>1 108 336</b>	<b>1 030 554</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 723 964</b>	<b>5 146 182</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	18 805 250	16 678 518
Mottagna depositioner		75 239	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 880 489</b>	<b>16 678 518</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		873 268	873 268
Leverantörsskulder		1 834 192	477 558
Övriga skulder	14	30 290	9 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 574 327	991 324
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 312 077</b>	<b>2 351 281</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 916 530</b>	<b>24 175 981</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

Summa Brf  
MB  
W

## 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

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.

*Stulle BSM*  
*KLB*  
*W*



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter lokaler	475 517	470 236
Hysesintäkter garage	375 729	315 316
Hysesintäkter p-platser	78 678	73 909
Fastighetsskatt	24 065	25 428
Årsavgifter bostäder	7 502 640	7 145 556
Rabatter	-34 887	-35 240
Hysesbortfall	-53 073	-39 589
Debiterade avgifter	2 028	2 028
Ersättningar och intäkter	10 293	9 820
Fakturerade kostnader	27 700	25 034
	<b>8 408 690</b>	<b>7 992 498</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	227 959	184 855
Löpande reparationer bostäder, lokaler	19 949	51 490
Löpande reparationer tvättstuga	79 859	68 482
Löpande reparationer gemensamma utrymmen	0	26 277
Löpande reparationer o underhåll huskropp utvändigt	149 340	351 868
Löpande reparationer av markytor	37 793	88 218
Reparationer och underhåll (va, värme,vent,el)	185 610	192 438
Planerat underhåll	185 471	0
	<b>885 981</b>	<b>963 628</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	294 648	292 644
Besiktning/serviceavtal	15 053	31 779
Bevakning och larm	11 551	3 435
Yttre skötsel/snöröjning	568 573	296 169
Fastighetsel	206 367	208 588
Uppvärmning	1 737 302	1 724 423
Vatten	442 291	436 193
Sophämtning	152 495	123 146
Container/grovsopor	106 296	137 664
Fastighetsförsäkring	144 067	132 621
Självrisk/reparation försäkringsskador	135 744	736 312
Kabel-TV och internet	227 471	221 512
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	313 395	300 984
Övriga driftkostnader	22 861	48 462
	<b>4 378 114</b>	<b>4 693 932</b>

*Handwritten signature and initials:*  
Sulle  
MB  
W

#### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	92 108	118 413
Revisionsarvode	23 594	25 474
Förvaltningsarvode	501 164	492 720
Övriga externa tjänster	63 746	289 322
	<b>680 612</b>	<b>925 929</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Styrelsearvoden	352 000	202 800
Sociala avgifter	133 086	94 427
Löner till kollektivanställda	81 875	100 940
	<b>566 961</b>	<b>398 167</b>

#### Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	246 566	246 566
Om/tillbyggnad	437 140	437 140
Inventarier	0	2 605
	<b>683 706</b>	<b>686 311</b>

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	24 783	16 978
	<b>24 783</b>	<b>16 978</b>

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	660 317	646 252
	<b>660 317</b>	<b>646 252</b>

#### Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
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	-14 179 212	-13 495 506
Årets avskrivningar enligt plan	-683 706	-683 706
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 862 918</b>	<b>-14 179 212</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 099 037</b>	<b>16 782 743</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>

*Sven B. B.*  
*VB*

### Not 10 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattefordran	8 564	20 975
Avräkning skattekonto	33 327	32 915
	<b>41 891</b>	<b>53 890</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	49 168	45 732
Förutbetald kabel-tv	58 907	55 583
Förutbet fastighetskostnader	15 558	15 120
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	14 735	734
	<b>138 368</b>	<b>117 169</b>

### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	824 815	3 290 813	1 335 297	-304 743
Disposition av föregående års resultat:		500 000	-804 743	304 743
Årets resultat				577 782
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>824 815</b>	<b>3 790 813</b>	<b>530 554</b>	<b>577 782</b>

### Not 13 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring	2012-12-31	2011-12-31
Nordea - 4,02 % - 2015-11-18	737 500	1 137 500
Nordea - 3,90 % - 2016-08-17	4 000 000	4 200 000
Nordea - 3,35 % - 2014-07-16	3 913 518	3 996 786
Nordea - 2,75 % - 2013-06-19	3 887 500	4 037 500
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	1 940 000	1 980 000
Nordea - 2,98 % - rörlig	3 000 000	
Avgår kortfristig del	-873 268	-873 268
	<b>18 805 250</b>	<b>16 678 518</b>

### Not 14 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Källskatter	17 764	9 131
Avr lagstadgade sociala avg	12 526	0
	<b>30 290</b>	<b>9 131</b>

*Summa*  
*BM*  
*12/4*  
*W*

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Upplupna löner och arvoden	137 999	0
Upplupna sociala avgifter	43 359	7 337
Upplupna räntekostnader externt	54 132	43 116
Förskottsbetalda hyror / avgifter	486 370	571 840
Upplupna uppvärmningskostnader	477 729	210 484
Upplupna elavgifter	20 000	17 789
Upplupna renhållningsavgifter	13 405	3 379
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	316 333	112 379
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
	<b>1 574 327</b>	<b>991 324</b>

Övriga upplupna kostnader består främst av snöröjningskostnader.

Handen 2013-04-03



Mauritz Olsson



Sandra Bagheri



Mika Bagheri



Cabir Küçükgöl



Carita Eriksson



Sande Lazarov

Min revisionsberättelse har lämnats . 2013-06-18



Leif Skarle  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Hanveden nr 1**

Org.nr 712400-0527

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Hanveden nr 1 för räkenskapsåret 2012.

#### 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 2012-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hanveden nr 1 för räkenskapsåret 2012.

### **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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 2013-06-18

Leif Skarle  
Auktoriserad revisor