

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

#### Valberedning

Mauritz Olsson	Sammanställande
Susanne Nilsson	
Roger Jönsson	

5

#### 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 expeditionsavgift 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>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>
<b>Kassa och bank</b>			
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>

10

## 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

**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

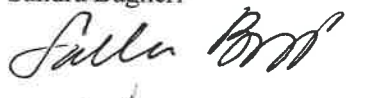
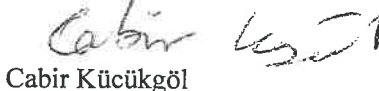
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

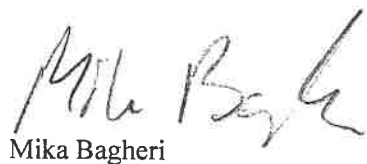
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	31 500	137 999
Upplupna sociala avgifter	9 897	43 359
Upplupna räntekostnader externt	61 378	54 132
Förskottsbetalda hyror / avgifter	681 097	486 370
Upplupna VA avgifter	15 188	0
Upplupna uppvärmningskostnader	187 184	477 729
Upplupna elavgifter	18 270	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

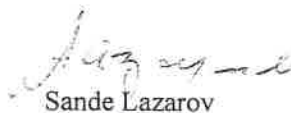
  
Anita Palmqvist

Sandra Bagheri

  
  
Cabir Kücükgöl

  
Mika Bagheri

  
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.