



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1 med säte i Haninge Kommun org.nr. 712400-0527 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderbymalm 6:11	1958-01-01	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
199	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 940
7	lokaler (hyresrätt)	331
75	garageplatser	0
67	p-platser	0
Totalt 348 objekt		13 271

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annika Margaretha Kymling	Ordförande	2022-11-07	
Ulf Bruno Gustafsson	Ledamot	2022-11-07	2023-07-08
Susanne Birgitta Nilsson	Ledamot	2022-11-07	
Ulf Edström	Ledamot	2023-07-08	
Eva Sjödin	Ledamot	2022-11-07	
Cecilia Charlotte Felicia Lyrberg	Ledamot	2022-11-07	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Sjödin, Cecilia Lyrberg och Ulf Edström.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Margaretha Kympling och Cecilia Charlotte Felicia Lyrberg.

Revisorer har varit Joakim Häll, ordinarie och Joakim Mattsson, suppleant .

Valberedning har varit: Ingen valberedning har utsetts.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Följande större åtgärder har genomförts senaste åren:

Årtal	Ändamål
2023-2024	Tak o Fasad Midgårdsvägen 24-22
2023	Tak & Fasad Midgårdsvägen 48-42
2023	Tak & Fasad Midgårdsvägen 26-24
2022	Tak & Fasad Midgårdsvägen 40-28
2022	Ombyggnation av lokalen Midgårdsv 24 (fd Tandea) och sälja som bostadsrätt
2021	Postboxar i 26 trapphus
2021	Fortsatt besiktning av fönster och balkongdörrar (resterande)
2021	Låsning av portarna tidigare på em (17.00)
2021	Tak & Fasad Bragevägen 13-19
2021	Slutfört parkeringarna
2020-2020	Byte av undercentraler (UC) 4 st Vikingavägen 15, Midgårdsvägenn 20 och 44, samt Bragevägen 13-19
2020	Byte av dilfogar på samtliga hus
2020	Besiktning av fönster och balkongdörrar (2 år)
2020	Breddat parkeringarna och ökat med 2 st samt nya nummerplåtar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Tak & Fasad Etapp 4 Vikingavägen 23-17 påbörjas i april 2024
2024	Upprätta en underhållsplan med vår förvaltning (HSB)
2024	Dagvattenbrunnar och avlopp i garagebrunnar
2024	Fortsatt arbete med justering av balkongdörrar samt fönster
2024	Utomhusmiljöer
2024-2025	Planering för laddningsstolpar till elbilar

Tak & Fasad arbeten etapp 4 bör slutföras innan vi går vidare i vår övriga planering som styrelsen kommer att jobba med dom närmaste åren.

Styrelsen kommer tillsammans med vår förvaltning (HSB) att upprätta en underhållsplan som ska gälla de närmaste åren framåt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 254 och under året har det tillkommit 23 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 256.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	188	310	292	331	334
Skuldsättning, kr/kvm	4 910	4 254	3 596	3 680	3 678
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 035	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	230	206	205	181	189
Årsavgifter, kr/kvm	793	751	751	751	751
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	871	842	842	843	822
Nettoomsättning, tkr	11 482	11 174	11 172	11 138	11 069
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 027	2 430	34	923	2 214
Soliditet, %	29	31	31	31	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	832 266	0	0	832 266
Upplåtelseavgifter, kr	1 792 549	0	0	1 792 549
Underhållsfond, kr	1 706 311	0	502 383	2 208 694
S:a bundet eget kapital, kr	4 331 126	0	502 383	4 833 509
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	20 108 890	2 430 227	-502 383	22 036 734
Årets resultat, kr	2 430 227	-2 430 227	1 027 321	1 027 321
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	22 539 117	0	524 938	23 064 055
S:a eget kapital, kr	26 870 243	0	1 027 321	27 897 564

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 521 000 kr samt ianspråktagande skett med 18 617 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	22 539 117
Årets resultat, kr	1 027 321
Reservation till underhållsfond, kr	-521 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	18 617
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	23 064 055

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	23 064 055
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 482 184	11 173 968
Övriga rörelseintäkter		80 939	2 433
Summa Rörelseintäkter		11 563 123	11 176 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 283 192	-5 788 196
Övriga externa kostnader	Not 4	-187 219	-397 316
Personalkostnader	Not 5	-383 753	-383 085
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 450 788	-1 527 488
Summa Rörelsekostnader		-8 304 952	-8 096 084
Rörelseresultat		3 258 171	3 080 317
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	15 558	528
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 246 409	-650 618
Summa Finansiella poster		-2 230 851	-650 090
Resultat efter finansiella poster		1 027 321	2 430 227
Resultat före skatt		1 027 321	2 430 227
Årets resultat		1 027 321	2 430 227

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	60 855 187	62 305 975
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	29 141 041	17 361 718
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		89 996 228	79 667 693
Summa Anläggningstillgångar		89 996 228	79 667 693

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		25 939	13 577
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 764 725	5 461 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	132 963	299 290
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 923 628	5 774 770
Summa Omsättningstillgångar		5 923 628	5 774 770

Summa Tillgångar

95 919 856 **85 442 463**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 624 815	2 624 815
Fond för yttre underhåll	2 208 694	1 706 311
Summa Bundet eget kapital	4 833 509	4 331 126

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	22 036 734	20 108 890
Årets resultat	1 027 321	2 430 227
Summa Fritt eget kapital	23 064 054	22 539 117

Summa Eget kapital

27 897 563	26 870 243
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	28 105 863	56 455 863
Summa Långfristiga skulder		28 105 863	56 455 863

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		37 050 000	0
Leverantörsskulder		801 116	386 483
Skatteskulder		52 365	35 386
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	33 761	46 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 979 188	1 648 362
Summa Kortfristiga skulder		39 916 430	2 116 357

Summa Skulder

68 022 293	58 572 220
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

95 919 856	85 442 463
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 3 258 171 3 080 317

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 450 788 1 527 488

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 450 788 1 527 488

Erhållen ränta 15 558 528

Erlagd ränta -2 100 741 -650 618

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 623 777 3 957 715

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 169 844 159 857

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 604 404 -1 043 542

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

774 249 -883 685

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 398 025 3 074 030

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -11 779 323 -11 739 055

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-11 779 323 -11 739 055

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 1 800 000

Upptagna lån 10 000 000 10 000 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 300 000 -1 262 500

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

8 700 000 10 537 500

Årets kassaflöde

318 702 1 872 475

Likvida medel vid årets början

5 373 874 3 501 399

Likvida medel vid årets slut

5 692 576 5 373 874

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20-25 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet."

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 981 132	9 720 354
	Hyror lokaler	449 388	596 088
	Hyror garage och parkeringsplatser	704 475	638 620
	Hyror förbrukningsbaserad	31 200	35 098
	Hyror informationsöverföring	284 172	281 673
	Hyror övrigt	91 662	0
	Övriga primära intäkter	62 576	97 796
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 604 605	11 369 629
	Avgiftsbortfall	0	-43 395
	Hysesbortfall	-122 421	-152 266
	<i>Summa</i>	-122 421	-195 661
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 482 184	11 173 968

Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-777 589	-629 007
	Snö och halk-bekämpning	-171 554	-82 197
	Reparationer	-574 663	-576 238
	Planerat underhåll	-18 617	-155 769
	Försäkringsskador	-25 204	-14 864
	EI	-430 995	-317 455
	Uppvärmning	-1 587 166	-1 795 367
	Vatten	-1 031 332	-623 396
	Sophämtning	-496 026	-244 403
	Fastighetsförsäkring	-235 839	-240 075
	Kabel-TV och bredband	-302 569	-308 874
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-403 343	-389 553
	Förvaltningsavtalskostnader	-207 370	-377 898
	Övriga driftkostnader	-20 924	-33 099
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 283 192	-5 788 196

Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 790	-11 402
	Administrationskostnader	-91 583	-70 044
	Extern revision	-31 250	-24 125
	Konsultkostnader	0	-140 689
	Medlemsavgifter	-5 730	-5 162
	Föreningsverksamhet	-4 029	-12 175
	Övriga förvaltningskostnader	-25 838	-133 719
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-187 219	-397 316
Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-299 800	-300 000
	Sociala avgifter	-83 953	-83 085
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-383 753	-383 085
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 861	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	12 697	528
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 558	528
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 229 369	-592 506
	Övriga räntekostnader	-17 040	-58 112
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 246 409	-650 618

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	80 358 314	80 358 314
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 794 334	4 794 334
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	85 152 648	85 152 648
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 846 673	-21 319 185
	Årets avskrivningar	-1 450 788	-1 527 488
	Återförda avskrivningar	0	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-24 297 461	-22 846 673
	Utgående redovisat värde	60 855 187	62 305 975
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	121 800 000	121 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	54 231 000	54 231 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	167 000 000	167 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 031 000	9 031 000
	Summa	352 062 000	352 062 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	65 023 900	60 023 900
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	65 023 900	60 023 900
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	17 361 718	5 622 663
	Årets investeringar	11 779 323	11 739 055
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	29 141 041	17 361 718
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto förvaltare	5 692 576	5 373 874
	Övriga fordringar	72 149	88 029
	Summa Övriga fordringar	5 764 725	5 461 903
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 963	299 290
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 963	299 290

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	4,46%	2024-06-28	20 000 000	0
	Nordea	4,48%	2024-05-02	17 050 000	1 300 000
	Nordea	3,46%	2025-02-24	15 605 863	0
	Nordea	3,4%	2026-02-17	12 500 000	0
				65 155 863	1 300 000
	Långfristig del			28 105 863	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			37 050 000	
	Kortfristig del			37 050 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 300 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			5 200 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,02%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner		33 511	46 126	
	Övriga kortfristiga skulder		250	0	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		33 761	46 126	
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		920 398	790 335	
	Övriga förutbetalda intäkter		0	0	
	Upplupna räntekostnader		242 145	96 477	
	Övriga upplupna kostnader		816 645	761 550	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		1 979 188	1 648 362	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Hanveden nr 1, org.nr. 712400-0527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hanveden nr 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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 nr 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA MARGARETHA KYMLING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:51:58



SUSANNE BIRGITTA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 18:27:19



EVA ELISABETH SJÖDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 18:40:07



CECILIA CHARLOTTE FELICIA

LYRBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 02:05:00



ULF EDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:05:03



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 06:38:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 06:37:56



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.