



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hanken, Enköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Enköping.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fanna 5:2	1988	Enköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1989

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 4 521 kvm. Byggnadernas totalyta är 4521 kvm.

## Styrelsens sammansättning

Lennart Andersson	Ordförande
Gilbert Eriksson	Styrelsesuppleant
Erik Andreas Mark Edström	Styrelseledamot
Gunilla Karlberg	Styrelseledamot
Håkan Edvin Jonsson	Styrelseledamot
Siv Monika Eklund	Styrelseledamot

## Valberedning

Ingen valberedning valdes på stämman 2023

## Firmateckning

Brf Hanken, Firman tecknas av två i förening, Bo Lennart Andersson och Håkas Edvin Jonsson.

## Revisorer

Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB Revisor Borevision/Stockholm

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-18. Första beslutet för stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Fräsning av avloppen
- 2021 ● Byte av fönster och balkongdörrar
- 2020 ● Montering av vattenavhårdare.
- 2019 ● Byte av dörrar och låssystem

## Planerade underhåll

- 2024 ● Upprättande av ny energideklaration
- Inga planerade underhållsåtgärder under 2024

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk och fastighetsförvaltning samt trappstädning	Sveriges Bostadsrätts Centrum SBC
Sopsortering till återvinning	Re:Turn
Översyn av brandskyddsutrustning	Presto
Underhåll av hissarna	Kone
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Elddistribution	EoN
Elleverans	Mälalarenergi
Sammanställning av elförbrukning inom gemensam el	Infometric
Underhåll av minimastrar samt fläktar undercentraler	Bravida
Revision bokslut	Borevision
Obligatorisk ventilationskontroll	Ulf Öberg AB
Gamla antennen på 32:ans tak	3GIS
Nya antennen på 32:ans tak	Cellnex/Ontower Sweden AB
Årlig uppdatering av underhållsplanen	Planima AB
Registrering av elförbrukning för gemensam el	Infometric

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skrasselhankens samfällighetsförening, med en andel på 32%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten organiserar områdets parkeringar, trädgårdsskötsel både sommar och vintertid samt ombesörjer fjärrvärme för värme och varmvatten..

## Övrig verksamhetsinformation

Parkeringshuset på Fannagatan brann ner till viss del och många bilar på övre plan drabbades. Detta är naturligtvis en fråga för samfälligheten men eftersom vi är en del i denna så blir även vi som förening påverkade.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 7%.

### Förändringar i avtal

Som föreningen tidigare beslutat så genomfördes slutfasen med gemensam el. Vi tecknade avtal med Infometric som sammanställer mätdata från våra elmätare och sänder det till SBC som i sin tur fakturerar var och en via månadsavgiften.

Eftersom underhållsplanen är ett av grunddokumenten i en bostadsrättsförening tecknade föreningen ett avtal med Planima som uppdaterar den och där styrelsen kan lägga in utförda underhållsåtgärder inför kommande styrelser.

Som alla kanske sett så monterades den nya masten på 32:ans tak och avtalet med Cellnex/On Tower Sweden slutfördes.

### Övriga uppgifter

Skyddsrummet.

Styrelsen kommer att fortsätta förbereda vårt skyddsrum för att underlätta om det blir nödvändigt att ta det i drift.

Vi kommer även att fortsätta med HLR-utbildning i början av mars för att uppdatera vår förmåga att hjälpa varandra vid nödläge.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 532 928	4 183 530	4 084 318	3 936 037
Resultat efter fin. poster	-101 401	12 553	-5 081 163	-196 150
Soliditet (%)	5	5	5	20
Yttre fond	2 076 929	1 092 679	1 362 679	270 000
Taxeringsvärde	56 858 000	56 858 000	47 058 000	43 935 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	999	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 982	7 039	7 131	5 885
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 982	7 039	7 131	5 885
Sparande per kvm totalyta, kr	91	139	216	69
Elkostnad per kvm totalyta, kr	96	52	37	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	52	57	59
Energikostnad per kvm totalyta, kr	155	105	94	87
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,11	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,99	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 49 088 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Under 2023 startade föreningen gemensam el med bla montage av nya elmätare. Kostnaderna för montage och uppstart kan vara orsaken till underskottet. Eftersom införandet av gemensam el ger de boende och föreningen en besparing så kommer underskottet att vara intjänat över tid.

Lennart Andersson

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	4 804 397	-	-	4 804 397
Upplåtelseavgifter	375 345	-	-	375 345
Fond, yttre underhåll	1 092 679	-108 429	1 092 679	2 076 929
Balanserat resultat	-4 398 675	120 982	-1 092 679	-5 370 372
Årets resultat	12 553	-12 553	-101 401	-101 401
<b>Eget kapital</b>	<b>1 886 299</b>	<b>0</b>	<b>-101 401</b>	<b>1 784 898</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 277 693
Årets resultat	-101 401
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 092 679
<b>Totalt</b>	<b>-5 471 773</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 471 773</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 532 928	4 183 530
Övriga rörelseintäkter	3	55 071	84 212
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 587 999</b>	<b>4 267 742</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 821 642	-2 600 972
Övriga externa kostnader	9	-547 295	-501 175
Personalkostnader	10	-157 973	-163 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-511 620	-506 124
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 038 530</b>	<b>-3 772 091</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>549 469</b>	<b>495 651</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 668	4 669
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-668 538	-487 767
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-650 870</b>	<b>-483 098</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-101 401</b>	<b>12 553</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-101 401</b>	<b>12 553</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	31 894 435	32 303 259
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		0	102 796
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 894 435</b>	<b>32 406 055</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 894 435</b>	<b>32 406 055</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 506	32 133
Övriga fordringar	14	2 007 101	1 654 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0	104 256
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 008 607</b>	<b>1 791 257</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		234 547	209 547
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>234 547</b>	<b>209 547</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 243 154</b>	<b>2 000 804</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 137 589</b>	<b>34 406 859</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 179 742	5 179 742
Fond för yttre underhåll		2 076 929	1 092 679
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 256 671</b>	<b>6 272 421</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 370 372	-4 398 675
Årets resultat		-101 401	12 553
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 471 773</b>	<b>-4 386 122</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 784 898</b>	<b>1 886 299</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 568 586	22 647 984
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 568 586</b>	<b>22 647 984</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 998 492	9 176 094
Leverantörsskulder		260 666	209 668
Skatteskulder		23 712	17 315
Övriga kortfristiga skulder		17 211	20 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	484 024	449 153
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 784 105</b>	<b>9 872 576</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 137 589</b>	<b>34 406 859</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>549 469</b>	<b>495 651</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	511 620	506 124
	<b>1 061 089</b>	<b>1 001 775</b>
Erhållen ränta	17 668	4 669
Erlagd ränta	-670 885	-440 970
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>407 872</b>	<b>565 474</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	69 278	-21 413
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	91 478	-135 358
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>568 628</b>	<b>408 703</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-102 796
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-102 796</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-257 000	-417 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-257 000</b>	<b>-417 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>311 628</b>	<b>-111 093</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 864 276</b>	<b>1 975 369</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 175 904</b>	<b>1 864 276</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hanken, Enköping har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,88 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 466 364	4 174 121
Hysesintäkter lokaler	3 000	0
Hysesintäkter förråd	1 200	0
El, moms	49 088	0
Gemensamhetslokal	0	1 600
Påminnelseavgift	240	0
Pantsättningsavgift	7 791	7 728
Överlåtelseavgift	5 252	0
Öres- och kronutjämning	-7	81
<b>Summa</b>	<b>4 532 928</b>	<b>4 183 530</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	32 533
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	7 262	0
Elstöd	36 922	0
Övriga intäkter	10 887	1 680
Försäkringsersättning	0	38 614
Återbäring försäkringsbolag	0	11 385
<b>Summa</b>	<b>55 071</b>	<b>84 212</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	38 277
Fastighetsskötsel utöver avtal	86 419	112 529
Larm och bevakning	0	8 918
Hissbesiktning	5 835	5 523
Brandskydd	16 143	22 949
Myndighetstillsyn	5 100	0
Gårdkostnader	2 874	3 139
Gemensamma utrymmen	1 260	0
Sophantering	1 671	1 418
Snöröjning/sandning	5 600	0
Serviceavtal	65 310	50 461
Förbrukningsmaterial	11 787	1 533
<b>Summa</b>	<b>201 999</b>	<b>244 746</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	10 610	0
Installationer	0	71 125
Tvättstuga	2 921	33 864
Trapphus/port/entr	2 163	1 491
Sophantering/återvinning	54 960	0
Dörrar och lås/porttele	4 475	11 302
Övriga gemensamma utrymmen	11 013	0
VVS	4 369	233 977
Värmeanläggning/undercentral	18 992	31 280
Ventilation	74 314	726
Elinstallationer	0	16 480
Hissar	34 540	17 490
Mark/gård/utemiljö	1 924	0
Vattenskada	0	59 677
<b>Summa</b>	<b>220 281</b>	<b>477 412</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	108 429
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>108 429</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	436 070	237 271
Gas	0	1 469
Vatten	265 462	234 142
Sophämtning/renhållning	79 019	130 025
Grovsopor	0	9 246
<b>Summa</b>	<b>780 551</b>	<b>612 153</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	87 125	81 734
Bredband	4 462	4 128
Samfällighetsavgifter	1 364 191	916 554
Fastighetsskatt	163 033	155 816
<b>Summa</b>	<b>1 618 811</b>	<b>1 158 232</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 317	1 350
Tele- och datakommunikation	15 279	2 896
Juridiska åtgärder	0	26 641
Inkassokostnader	971	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	1
Revisionsarvoden extern revisor	22 875	21 750
Fritids och trivselkostnader	0	5 174
Föreningskostnader	13 715	4 860
Förvaltningsarvode enl avtal	349 241	325 936
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	7 879	0
Övriga förvaltningsarvoden	8 963	0
Korttidsinventarier	0	13 592
Administration	27 041	17 327
Konsultkostnader	90 823	60 168
Tidningar och facklitteratur	0	420
OBS-konto	0	21 061
<b>Summa</b>	<b>547 295</b>	<b>501 175</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	132 794	100 449
Övriga arvoden	0	39 546
Arbetsgivaravgifter	25 179	23 825
<b>Summa</b>	<b>157 973</b>	<b>163 820</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	668 538	487 756
Övriga räntekostnader	0	11
<b>Summa</b>	<b>668 538</b>	<b>487 767</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	54 639 882	54 639 882
Årets inköp	102 796	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>54 742 678</b>	<b>54 639 882</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-22 336 623	-21 830 499
Årets avskrivning	-511 620	-506 124
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-22 848 243</b>	<b>-22 336 623</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>31 894 435</b>	<b>32 303 259</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 300 000</i>	<i>1 300 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	41 613 000	41 613 000
Taxeringsvärde mark	15 245 000	15 245 000
<b>Summa</b>	<b>56 858 000</b>	<b>56 858 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	174 731	174 731
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>174 731</b>	<b>174 731</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-174 731	-174 731
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-174 731</b>	<b>-174 731</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	4 926	139
Momsavräkning	60 818	0
Klientmedel	0	600 921
Transaktionskonto	1 080 752	0
Borgo räntekonto	860 605	1 053 808
<b>Summa</b>	<b>2 007 101</b>	<b>1 654 868</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	104 256
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>104 256</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-02	5,15 %	668 500	675 500
Stadshypotek AB	2027-09-01	4,45 %	8 338 594	8 418 594
Handelsbanken	2024-03-30	0,92 %	8 269 992	8 379 992
Handelsbanken	2025-04-30	0,99 %	5 850 000	5 910 000
Handelsbanken	2026-09-01	4,15 %	8 439 992	8 439 992
<b>Summa</b>			<b>31 567 078</b>	<b>31 824 078</b>
Varav kortfristig del			8 998 492	9 176 094

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 632 078 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	74 609	76 956
Förutbet hyror/avgifter	409 415	372 197
<b>Summa</b>	<b>484 024</b>	<b>449 153</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	51 533 000	51 533 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I Mars 2024 omsattes ett av våra lån. Räntan förändrades från 0,92 % till 4,8 %. För att balansera räntehöjningen avbröts amorteringen trots att detta strider mot styrelsens policy.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Enköping

---

Lennart Andersson  
Ordförande

---

Erik Andreas Mark Edström  
Styrelseledamot

---

Gunilla Karlberg  
Styrelseledamot

---

Håkan Edvin Jonsson  
Styrelseledamot

---

Siv Monika Eklund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Borevision i Sverige AB  
Adnin Ali  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 19:38

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 29.05.2024 15:32

DOCUMENT ID:

Hkzi8AiN40

ENVELOPE ID:

r1oICoVNC-Hkzi8AiN40

DOCUMENT NAME:

Brf Hanken, Enköping, 716422-2403 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Lennart Andersson bland57@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 16:10 29.05.2024 16:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/08/20) IP: 193.234.113.220
2. ANDREAS MARK EDSTRÖM dr.goggles@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 16:56 29.05.2024 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/22) IP: 217.213.109.58
3. SIV MONIKA EKLUND sivaneklund@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 20:43 29.05.2024 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1940/12/19) IP: 176.69.246.230
4. Håkan Edvin Jonsson jonssonhakan@hotmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 13:57 30.05.2024 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/05/15) IP: 94.191.136.36
5. GUNILLA KARLBERG gunilla.karlberg@outlook.com	Signed Authenticated	30.05.2024 15:24 30.05.2024 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/12) IP: 193.234.113.233
6. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	30.05.2024 19:38 30.05.2024 19:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 20.71.225.201

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hanken, Enköping, org.nr. 716422-2403

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hanken, Enköping 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 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. Risker 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 Hanken, Enköping 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 överträdelse 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

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 19:38

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 29.05.2024 15:32

DOCUMENT ID:

ryViL0oVER

ENVELOPE ID:


SJes10s44A-ryViL0oVER

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI	 Signed	30.05.2024 19:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26)
adnin.ali@borevision.se	Authenticated	30.05.2024 19:37	Low	IP: 20.71.225.201

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed