



## ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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        | Förvärvsdatum | 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 ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-01

| Antal             | Benämning                             | Total yta m² |
|-------------------|---------------------------------------|--------------|
| 6                 | lokaler (hyresrätt)                   | 307          |
| 199               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 12 940       |
| 18                | förråd                                | 190          |
| 75                | garageplatser                         | 0            |
| 67                | p-platser                             | 0            |
| Totalt 365 objekt |                                       | 13 437       |

Föreningens lägenheter fördelas på: 41 st 1 rok, 51 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 91 st 3 rok, 15 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn                              | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|
| Annika Margaretha Kymling         | Ordförande | 2022-11-07 |            |
| Ulf Bruno Gustafsson              | Ledamot    | 2024-06-11 |            |
| Susanne Birgitta Nilsson          | Ledamot    | 2022-11-07 |            |
| Ulf Edström                       | Ledamot    | 2023-07-08 | 2024-06-11 |
| Eva Elisabeth Sjödin              | Ledamot    | 2022-11-07 |            |
| Markus Berglund                   | Ledamot    | 2024-06-11 |            |
| Cecilia Charlotte Felicia Lyrberg | Ledamot    | 2022-11-07 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Kymling, Susanne Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Joakim Häll vald av föreningen.

Valberedning har varit: Zakaria Sabra, Ola Hallin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% fr o m 2024-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utförs i enlighet med föreningens underhållsplan .

**Följande större åtgärder har genomförts senaste åren:**

| Årtal     | Åtgärd                                                                                           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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, Midgårdsvägen 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     | Åtgärd                                                                                         |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.                                                   |
| 2024-2025 | Tak & Fasad Etapp 4 Vikingavägen 15 slutfasen på hela Fasadprojektet                           |
| 2025      | Byter företag för vår utomhusmiljö ( avslutar Bergfast ) och nytt avtal med RA Trädgård        |
| 2025      | Byter städbolag från( Melly Städ) till KEABgruppen                                             |
| 2025      | Påbörjat jobb med våra portar och ska införa ett "blippsystem" så att portarna alltid är låsta |
| 2025      | Planering av sopor i framtiden i föreningen                                                    |
| 2025      | Planering av möte med HSB om vår Underhållsplan i framtiden                                    |

Tak & Fasad är i slutfasen bara en del oklara saker som skall åtgärdas.

Föreningen kommer att jobba med olika förslag på hur vi ska hantera vår sophantering.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 255 och under året har det tillkommit 28 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 252.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 245    | 188    | 310    | 292    | 331    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 5 743  | 4 910  | 4 254  | 3 596  | 3 680  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 880  | 5 035  | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 7      | 6      | 6      | 5      | 5      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 227    | 230    | 206    | 205    | 181    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 854    | 793    | 751    | 751    | 751    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 89     | 89     | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 942    | 871    | 842    | 842    | 843    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 12 453 | 11 482 | 11 174 | 11 172 | 11 138 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 733  | 1 027  | 2 430  | 34     | 923    |
| Soliditet, %                           | 27     | 29     | 31     | 31     | 31     |

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 832 266                    | 0                                                                      | 0                         | 832 266                    |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 1 792 549                  | 0                                                                      | 0                         | 1 792 549                  |
| Underhållsfond, kr                    | 2 208 694                  | 0                                                                      | 464 302                   | 2 672 996                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 833 509</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>464 302</b>            | <b>5 297 811</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 22 036 734                 | 1 027 321                                                              | -464 302                  | 22 599 753                 |
| Årets resultat, kr                    | 1 027 321                  | -1 027 321                                                             | 1 732 562                 | 1 732 562                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>23 064 055</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 268 260</b>          | <b>24 332 315</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>27 897 564</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 732 562</b>          | <b>29 630 126</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 521 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 698 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 | 23 064 055        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 732 562         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -521 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 56 698            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>24 332 315</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>24 332 315</b> |

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



| RESULTATRÄKNING                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 12 453 435               | 11 482 184               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |       | 24 928                   | 80 939                   |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 12 478 363               | 11 563 123               |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -5 963 022               | -6 283 192               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -229 125                 | -187 219                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -391 007                 | -383 753                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 450 788               | -1 450 788               |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -8 033 941               | -8 304 952               |
| Rörelseresultat                                                             |       | 4 444 422                | 3 258 171                |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 6 | 5 668                    | 15 558                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 7 | -2 717 527               | -2 246 409               |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -2 711 860               | -2 230 851               |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 1 732 562                | 1 027 321                |
| Resultat före skatt                                                         |       | 1 732 562                | 1 027 321                |
| Årets resultat                                                              |       | 1 732 562                | 1 027 321                |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |       |                    |                   |
|----------------------------------------------------------|-------|--------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |       |                    |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 8 | 59 404 399         | 60 855 187        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9 | 42 630 429         | 29 141 041        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |       | <b>102 034 828</b> | <b>89 996 228</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |       | <b>102 034 828</b> | <b>89 996 228</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                  |                  |
| Kundfordringar                               |        | 12 659           | 25 939           |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 5 831 781        | 5 764 725        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 281 511          | 132 963          |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>6 125 951</b> | <b>5 923 628</b> |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>6 125 951</b> | <b>5 923 628</b> |

|                         |  |                    |                   |
|-------------------------|--|--------------------|-------------------|
| <b>Summa Tillgångar</b> |  | <b>108 160 779</b> | <b>95 919 856</b> |
|-------------------------|--|--------------------|-------------------|



## BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |        |                  |                  |
|----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  |        | 2 624 815        | 2 624 815        |
| Fond för yttre underhåll         | Not 12 | 2 672 996        | 2 208 694        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> |        | <b>5 297 811</b> | <b>4 833 509</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             |  | 22 599 752        | 22 036 734        |
| Årets resultat                  |  | 1 732 562         | 1 027 321         |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i> |  | <b>24 332 315</b> | <b>23 064 054</b> |

**Summa Eget kapital****29 630 126 27 897 563**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 37 250 000        | 28 105 863        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>37 250 000</b> | <b>28 105 863</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 38 830 863        | 37 050 000        |
| Leverantörsskulder                              |        | 416 632           | 801 116           |
| Skatteskulder                                   |        | 32 778            | 52 365            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 51 860            | 33 761            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 1 948 521         | 1 979 188         |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>41 280 653</b> | <b>39 916 430</b> |

**Summa Skulder****78 530 653 68 022 293****Summa Eget kapital och skulder****108 160 779 95 919 856**

| KASSAFLÖDESANALYS                                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 4 444 422                | 3 258 171                |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 1 450 788                | 1 450 788                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 450 788</b>         | <b>1 450 788</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 5 668                    | 15 558                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -2 730 843               | -2 100 741               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>3 170 034</b>         | <b>2 623 777</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -97 532                  | 169 844                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -403 323                 | 604 404                  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-500 855</b>          | <b>774 249</b>           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>2 669 179</b>         | <b>3 398 025</b>         |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                            |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -13 489 388              | -11 779 323              |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-13 489 388</b>       | <b>-11 779 323</b>       |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                           |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | 10 925 000               | 8 700 000                |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>10 925 000</b>        | <b>8 700 000</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>104 791</b>           | <b>318 702</b>           |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>5 692 576</b>         | <b>5 373 874</b>         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>5 797 368</b>         | <b>5 692 576</b>         |

**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 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.

**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.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Garage och förråd ingår ej i totalytan

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

**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.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**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.

| Not 2                   | Nettoomsättning                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Bruttoomsättning</i> |                                             |                          |                          |
|                         | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 10 843 515               | 9 981 132                |
|                         | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 284 172                  | 284 172                  |
|                         | Hyror lokaler                               | 482 860                  | 449 388                  |
|                         | Hyror garage och parkeringsplatser          | 770 900                  | 704 475                  |
|                         | Hyror förbrukningsbaserad                   | 31 200                   | 31 200                   |
|                         | Hyror övrigt                                | 96 132                   | 91 662                   |
|                         | Övriga primära intäkter                     | 78 084                   | 62 576                   |
|                         | <b>Summa Bruttoomsättning</b>               | <b>12 586 863</b>        | <b>11 604 605</b>        |
|                         | Hyresbortfall                               | -133 428                 | -122 421                 |
|                         | <b>Summa</b>                                | <b>-133 428</b>          | <b>-122 421</b>          |
|                         | <b>Summa Nettoomsättning</b>                | <b>12 453 435</b>        | <b>11 482 184</b>        |

| Not 3 | Driftskostnader                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                                        |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter               | -591 919                 | -777 589                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                                       | -297 047                 | -171 554                 |
|       | Reparationer                                                  | -453 221                 | -574 663                 |
|       | Planerat underhåll                                            | -56 699                  | -18 617                  |
|       | Försäkringsskador                                             | -10 176                  | -25 204                  |
|       | El                                                            | -329 575                 | -430 995                 |
|       | Uppvärmning                                                   | -1 913 436               | -1 587 166               |
|       | Vatten                                                        | -763 977                 | -1 031 332               |
|       | Sophämtning                                                   | -330 273                 | -496 026                 |
|       | Fastighetsförsäkring                                          | -183 886                 | -235 839                 |
|       | Kabel-TV och bredband                                         | -314 691                 | -302 569                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift                          | -408 465                 | -403 343                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                                   | -239 780                 | -207 370                 |
|       | Övriga driftkostnader                                         | -69 876                  | -20 924                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                                  | <b>-5 963 022</b>        | <b>-6 283 192</b>        |
| Not 4 | Övriga externa kostnader                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -18 102                  | -28 790                  |
|       | Administrationskostnader                                      | -112 426                 | -91 583                  |
|       | Extern revision                                               | -35 000                  | -31 250                  |
|       | Konsultkostnader                                              | -10 500                  | 0                        |
|       | Medlemsavgifter                                               | 0                        | -5 730                   |
|       | Föreningsverksamhet                                           | -16 971                  | -4 029                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -36 126                  | -25 838                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-229 125</b>          | <b>-187 219</b>          |
| Not 5 | Personalkostnader                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Övriga arvoden                                                | -315 000                 | -299 800                 |
|       | Sociala avgifter                                              | -76 007                  | -83 953                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-391 007</b>          | <b>-383 753</b>          |
| Not 6 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 3 639                    | 2 861                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 2 029                    | 12 697                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>5 668</b>             | <b>15 558</b>            |

| Not 7  | Räntekostnader och liknande resultatposter                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                     |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                | -2 715 759               | -2 229 369               |
|        | Övriga räntekostnader                                                 | -1 768                   | -17 040                  |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>               | <b>-2 717 527</b>        | <b>-2 246 409</b>        |
| Not 8  | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 80 358 314               | 80 358 314               |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 4 794 334                | 4 794 334                |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>85 152 648</b>        | <b>85 152 648</b>        |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -24 297 461              | -22 846 673              |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -1 450 788               | -1 450 788               |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-25 748 249</b>       | <b>-24 297 461</b>       |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>59 404 399</b>        | <b>60 855 187</b>        |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 116 000 000              | 116 000 000              |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 5 800 000                | 5 800 000                |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 51 000 000               | 51 000 000               |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 3 231 000                | 3 231 000                |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>176 031 000</b>       | <b>176 031 000</b>       |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 76 872 500               | 65 023 900               |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>76 872 500</b>        | <b>65 023 900</b>        |
| Not 9  | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 29 141 041               | 17 361 718               |
|        | Årets investeringar                                                   | 13 489 388               | 11 779 323               |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>42 630 429</b>        | <b>29 141 041</b>        |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                          |                          |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 5 797 368                | 5 692 576                |
|        | Övriga fordringar                                                     | 34 413                   | 72 149                   |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>5 831 781</b>         | <b>5 764 725</b>         |

| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                     |         |         |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 281 511 | 132 963 |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>281 511</b> | <b>132 963</b> |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|

| Not 12 | Fond för yttre underhåll | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------|------------|------------|

*Fond för yttre underhåll*

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Fond för yttre underhåll | 2 672 996 | 2 208 694 |
|--------------------------|-----------|-----------|

|                                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Summa Fond för yttre underhåll</i> | <b>2 672 996</b> | <b>2 208 694</b> |
|---------------------------------------|------------------|------------------|

| Not 13 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea              | 3,49%            | 2027-06-16        | 26 250 000        | 1 500 000                   |
| Nordea              | 3,25%            | 2025-05-02        | 21 725 000        | 0                           |
| Nordea              | 3,46%            | 2025-02-24        | 15 605 863        | 0                           |
| Nordea              | 3,4%             | 2026-02-17        | 12 500 000        | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>76 080 863</b> | <b>1 500 000</b>            |

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Långfristig del | 37 250 000 |
|-----------------|------------|

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 1 500 000 |
|-------------------------------------------|-----------|

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Lån som ska konverteras inom ett år | 37 330 863 |
|-------------------------------------|------------|

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Kortfristig del | 38 830 863 |
|-----------------|------------|

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 1 500 000 |
|-------------------------------------------------------|-----------|

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 6 000 000 |
|----------------------------------------------|-----------|

|                                                           |   |
|-----------------------------------------------------------|---|
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
|-----------------------------------------------------------|---|

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,40% |
|------------------------------------|-------|

|                  |     |
|------------------|-----|
| Finns swap-avtal | Nej |
|------------------|-----|

| Not 14 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea              | 3,49%            | 2027-06-16        | 26 250 000        | 1 500 000                   |
| Nordea              | 3,25%            | 2025-05-02        | 21 725 000        | 0                           |
| Nordea              | 3,46%            | 2025-02-24        | 15 605 863        | 0                           |
| Nordea              | 3,4%             | 2026-02-17        | 12 500 000        | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>76 080 863</b> | <b>1 500 000</b>            |

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 1 500 000 |
|-------------------------------------------|-----------|

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Lån som ska konverteras inom ett år | 37 330 863 |
|-------------------------------------|------------|

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Kortfristig del | 38 830 863 |
|-----------------|------------|



| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                  |                  |
|        | Depositioner                                              | 33 511           | 33 511           |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               | 18 349           | 250              |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>51 860</b>    | <b>33 761</b>    |
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 963 170          | 920 398          |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 228 829          | 242 145          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 756 522          | 816 645          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 948 521</b> | <b>1 979 188</b> |

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 Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1, org.nr. 712400-0527

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 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 Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1 för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-19 kl. 21:15:51



**SUSANNE BIRGITTA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 06:52:19



**EVA ELISABETH SJÖDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 09:45:08



**MARKUS BERGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 06:54:23



**CECILIA CHARLOTTE FELICIA  
LYRBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 21:30:28



**ULF BRUNO GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 21:52:32



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 11:37:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 11:37:15



HSB – där möjligheterna bor

# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.