

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen BRF Hanviken
Org nr: 716420-4963



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

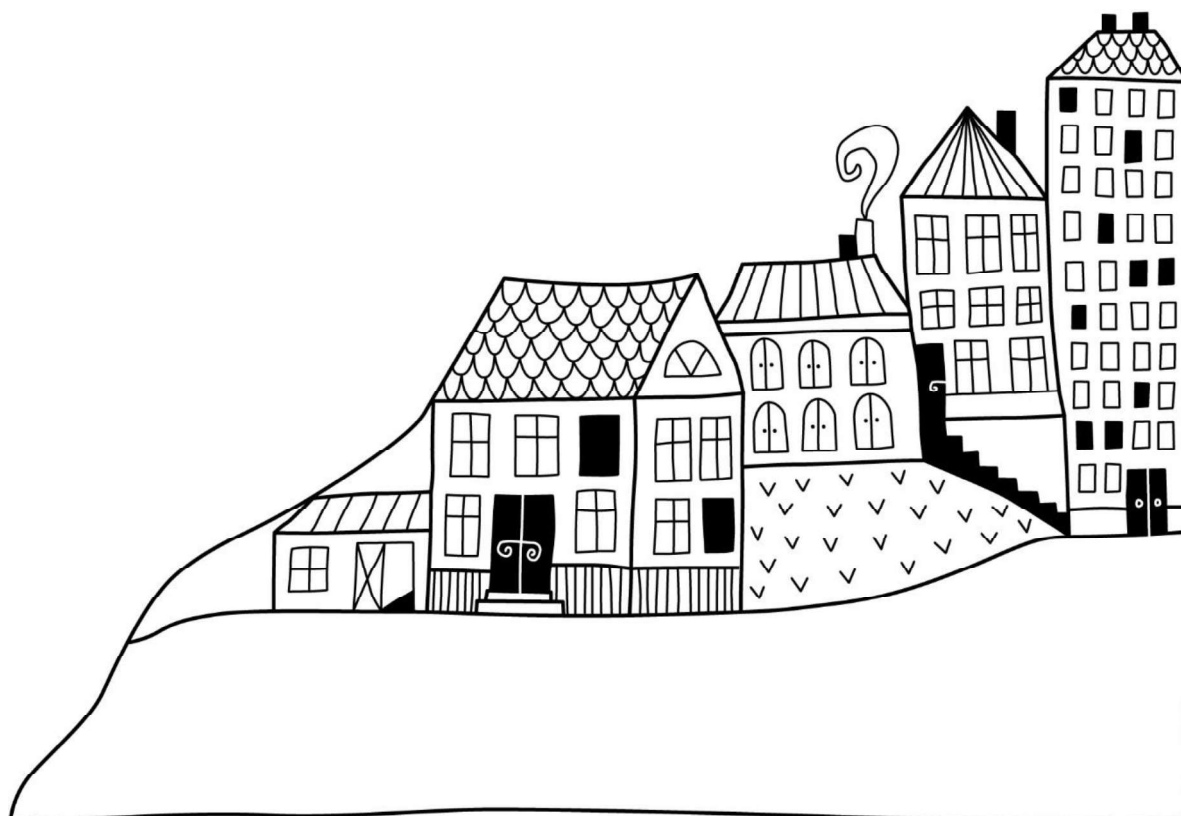
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hanviken får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-28.

Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 397 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 236 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Aniara 1 i Tyresö kommun. På fastigheten finns 17 byggnader med 34 lägenheter samt 1 gemensamhetslokal. Gemensamhetslokalen är avsedd för olika aktiviteter med möjlighet till uthyrning och övernattnig samt även innehållande en grovtvättstuga. Byggnaderna är uppförda 1991 med viss komplettering 2011. Fastigheternas adress är Aniaragränd 1-29 och 2-40 i Tyresö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	18
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	34

Total tomtarea	20 096 m ²
Total bostadsarea	2 656 m ²
Total lokalarea	120 m ²

Årets taxeringsvärde	84 288 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 288 000 kr



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Jour	Riksbyggen
Trädgård- och vinterskötsel	Mibab
El (nätägare)	Vattenfall
El (leverantör)	Vattenfall
Vatten	Tyresö Kommun
Hushållssopor	Tyresö Kommun
Återvinning	PreZero Recycling AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 40 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplan bedöms aktuell.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 801 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 289 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 20 611 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 687 tkr (247 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 916 tkr (345 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Bjordahl	Ordförande	2025
Anna Modig	Sekreterare	2025
Bernt Taxén	Vice ordförande	2025
Tohir Hasanov	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Andersson	Suppleant	2025
Kurt Bergkrantz	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benjamin Henriksson, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Laila Byman	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgit Bergkrantz	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgit Bergkrantz	2025
Åsa Bjordahl	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Årsavgifterna höjdes med 5% från och med 2025-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

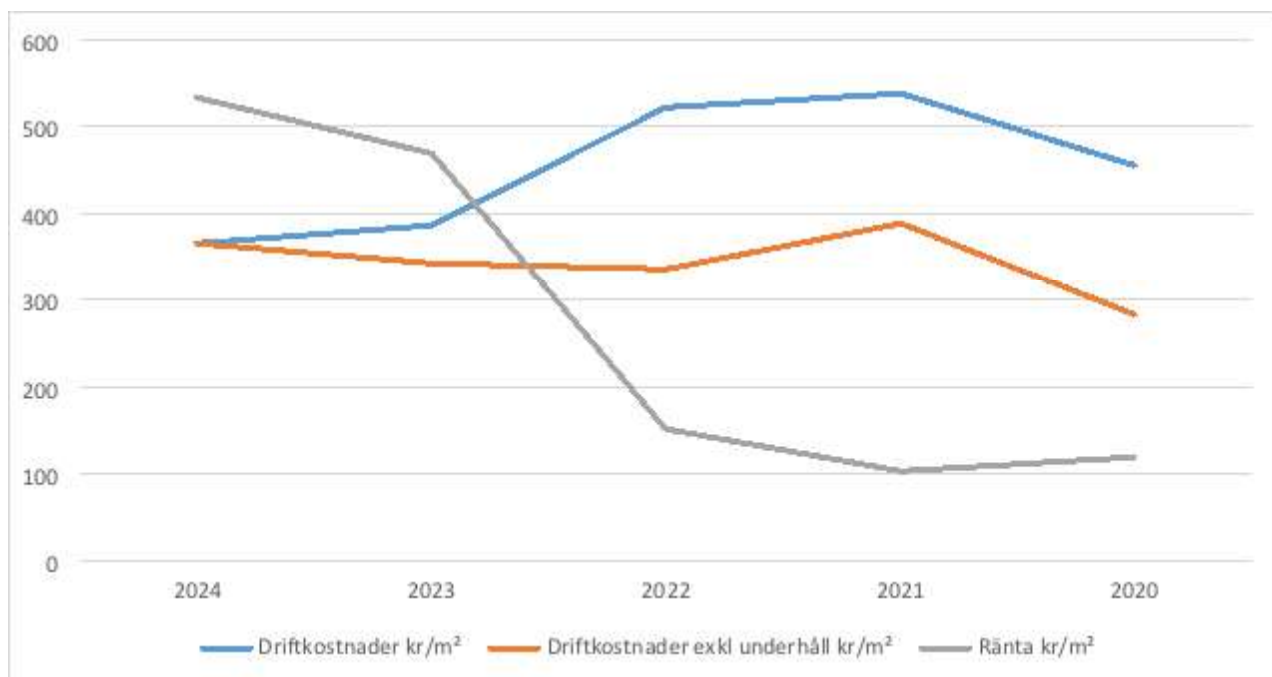
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 850	2 709	2 377	2 474	2 472
Resultat efter finansiella poster*	-160	-266	-196	45	-287
Soliditet %*	10	10	10	11	11
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	100	96	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 071	1 019	894	930	929
Driftkostnader kr/kvm	365	341	522	537	455
Energikostnad kr/kvm*	69	63	66	60	51
Sparande kr/kvm*	85	95	254	305	209
Ränta kr/kvm	533	469	152	103	120
Skuldsättning kr/kvm*	11 785	12 465	12 016	12 131	12 248
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 318	12 465	12 559	12 679	12 801
Räntekänslighet %*	11,5	12,2	14,1	13,6	13,8



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens resultat för år 2024 -160 tkr. Föreningen redovisar ett negativt resultat exklusive avskrivningar främst beroende på ökade räntekostnader.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5% fr.o.m. 2025-01-01.

I årets resultat ingår avskrivningar med 397 tkr, avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har ett negativt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 509 399	0	0	1 644 060	-228 857	-265 909
Disposition enl. årsstämmobeslut					-265 909	265 909
Reservering underhållsfond				916 000	-916 000	
Årets resultat						-160 445
Vid årets slut	2 509 399	0	0	2 560 060	-1 410 766	-160 445

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-494 766
Årets resultat	-160 445
Årets fondreservering enligt stadgarna	-916 000
Summa	-1 571 211

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 850 005	2 706 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	10 108
Summa rörelseintäkter		2 850 065	2 716 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 013 600	-1 069 963
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 451	-139 192
Personalkostnader	Not 6	-191 872	-187 579
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-396 725	-396 725
Summa rörelsekostnader		-1 760 647	-1 793 459
Rörelseresultat		1 089 418	922 769
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 020
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	230 572	128 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 480 435	-1 318 107
Summa finansiella poster		-1 249 863	-1 188 679
Resultat efter finansiella poster		-160 445	-265 909
Årets resultat		-160 445	-265 909



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 086 260	32 819 720
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	37 485	49 980
Summa materiella anläggningstillgångar		32 123 745	32 869 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		32 174 745	32 920 700
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 433	0
Övriga fordringar		63 559	62 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	234 922	223 356
Summa kortfristiga fordringar		299 914	285 548
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 888 558	4 554 681
Summa kassa och bank		3 888 558	4 554 681
Summa omsättningstillgångar		4 188 472	4 840 229
Summa tillgångar		36 712 447	37 760 929



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 509 399	2 509 399
Fond för yttre underhåll	2 560 060	1 644 060
Summa bundet eget kapital	5 069 459	4 153 459
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−1 410 766	−228 857
Årets resultat	−160 445	−265 909
Summa fritt eget kapital	−1 571 211	−494 766
Summa eget kapital	3 498 247	3 658 692
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 716 101
Leverantörsskulder	32 001	22 001
Skatteskulder	27 425	36 820
Övriga skulder	Not 17	20 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	418 035
Summa kortfristiga skulder	33 214 200	34 102 237
Summa eget kapital och skulder	36 712 447	37 760 929



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 089 418	922 769
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	396 725	396 725
	1 486 143	1 319 494
Erhållen ränta	230 572	47 597
Erlagd ränta	-1 506 380	-1 284 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	210 335	82 728
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-14 366	-16 959
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-542 092	385 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-346 123	451 721
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-62 475
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-62 475
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-320 000	-320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	-320 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-666 123	69 246
Likvida medel vid årets början	4 554 681	4 485 434
Likvida medel vid årets slut	3 888 558	4 554 681



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen ändrat redovisningen av nettoomsättning och övriga intäkter jämfört med 2023. 2024 ingår även Övriga ersättningar i nettotomsättning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Friggebod	Linjär	20
Fiberinstallation	Linjär	25
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 809 188	2 656 800
Vattenavgifter	35 945	49 320
Övriga ersättningar	4 872	2 626
Summa nettoomsättning	2 850 005	2 708 746

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	7 482
Övriga rörelseintäkter	60	0
Summa övriga rörelseintäkter	60	7 482

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-122 725
Reparationer	-40 252	-52 762
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-323 850	-315 758
Försäkringspremier	-107 958	-90 391
Återbäring från Riksbyggen	100	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 104
Snö- och halkbekämpning	-95 263	-100 950
Förbrukningsinventarier	-14 143	-52 919
Fordons- och maskinkostnader	-62	0
Vatten	-163 891	-133 548
Fastighetsel	-28 395	-36 189
Sophantering och återvinning	-72 435	-68 926
Förvaltningsarvode drift	-167 450	-94 891
Summa driftskostnader	-1 013 600	-1 069 963

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-99 243	-81 531
IT-kostnader	-9 046	-9 225
Arvode, yrkesrevisor	-35 405	-28 500
Övriga förvaltningskostnader	-3 312	-5 188
Kreditupplysningar	0	-1 394
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 871	-2 625
Representation	-1 700	0
Kontorsmateriel	-1 111	0
Telefon och porto	-120	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-850
Köpta tjänster	-60	0
Konsultarvoden	0	-7 688
Bankkostnader	-3 584	-2 191
Summa övriga externa kostnader	-158 451	-139 192

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-97 185	-87 780
Sammanträdesarvoden	-57 000	-57 108
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-27 530
Pensionskostnader	-3 746	-3 746
Sociala kostnader	-18 941	-11 415
Summa personalkostnader	-191 872	-187 579



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-363 771	-363 771
Avskrivning Markanläggningar	-2 959	-2 959
Avskrivning Anslutningsavgifter	-17 500	-17 500
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 495	-12 495
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-396 725	-396 725

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 020
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 020

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	230 572	36 715
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	90 547
Övriga ränteintäkter	0	1 145
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	230 572	128 408

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 480 227	-1 301 429
Övriga räntekostnader	-208	0
Övriga finansiella kostnader	0	-16 678
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 480 435	-1 318 107

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	36 589 292	36 589 292
Mark	850 000	850 000
Miljöhus	238 044	238 044
Friggebod	59 181	59 181
Fiberinstallation	437 500	437 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 174 017	38 174 017
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 937 786	-4 574 015
Miljöhus	-238 044	-238 044
Friggebod	-38 467	-35 508
Fiberinstallation	-140 000	-122 500
	-5 354 297	-4 970 067
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-363 771	-363 771
Årets avskrivning friggebod	-2 959	-2 959
Årets avskrivning fiberinstallation	-17 500	-17 500
	-384 230	-384 230
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 738 527	-5 354 297
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 435 490	32 819 687
Varav		
Byggnader	31 287 735	31 651 473
Mark	850 000	850 000
Friggebod	17 755	20 714
Fiberinstallation	280 000	297 500
Taxeringsvärden		
Småhus	72 754 000	72 754 000
Totalt taxeringsvärde	72 754 000	72 754 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 260 000</i>	<i>32 260 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 494 000</i>	<i>40 494 000</i>

Not 12 Inventarier och maskiner	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Tvättutrustning	62 475	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	62 475	0
Årets anskaffningar		
Tvättutrustning	0	62 475
Summa årets anskaffningar	62 475	62 475
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tvättutrustning	-12 495	-12 495
	-12 495	-12 495
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 990	-12 495
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 485	49 980

Not 13 Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	51 000	51 000
Summa andra långfristiga fordringar	51 000	51 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	-24 851	0
Upplupna ränteintäkter	90 547	90 547
Förutbetalda försäkringspremier	120 914	107 958
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 154	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 246	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	60	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 851	24 851
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	234 922	223 356

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	3 758 579	4 141 231
Transaktionskonto	129 979	413 450
Summa kassa och bank	3 888 558	4 554 681

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningsmål	32 716 101	-33 036 101
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 716 101	-33 036 101
Summa övriga skulder till kreditinstitut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,04%	2025-12-16	10 223 321,00	0,00	260 000,00	9 963 321 ,00
SBAB	3,63%	2025-08-11	11 406 390,00	0,00	30 000,00	11 376 390,00
SBAB	3,59%	2025-05-15	11 406 390,00	0,00	30 000,00	11 376 390,00
Summa			33 036 101,00	0,00	320 000,00	32 716 101 ,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga av SBAB:s lån som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån under betalning	0	336 184
Medlemmarnas reparationsfonder	14 422	14 422
Skuld för moms	6 215	12 198
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3 746
Summa övriga skulder	20 637	366 550

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	9 405	0
Upplupna sociala avgifter	22 690	0
Upplupna räntekostnader	66 692	92 637
Upplupna elkostnader	4 786	13 277
Upplupna vattenavgifter	0	31 229
Upplupna kostnader för renhållning	0	11 009
Upplupna revisionsarvoden	29 030	28 000
Upplupna styrelsearvoden	163 526	191 036
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 678	16 678
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	28 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-16 678	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	121 906	227 949
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	418 035	640 765

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	34 158 000	34 158 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bo Bjordahl

Anna Modig

Bernt Taxén

Tohir Hasanov

Vår revisionsberättelse har lämnats den
KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Laila Byman
Föreningsvald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557549145391

Dokument

Osignerad Årsredovisning Hanviken

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-06-11 12:24:41 CEST (+0200) av Andy Garcia (AG)

Färdigställt 2025-06-12 13:23:35 CEST (+0200)

Initierare

Andy Garcia (AG)

Riksbyggen

andy.garcia@riksbyggen.se

Signerare

Bo Bjordahl (BB)

bosse.bjordahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO BJORDAHL"

Signerade 2025-06-11 13:39:22 CEST (+0200)

Anna Modig (AM)

anmod60@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA MODIG"

Signerade 2025-06-11 15:41:53 CEST (+0200)

Bernt Taxén (BT)

bernt.taxen@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERNT OLOV TAXÉN"

Signerade 2025-06-11 12:50:14 CEST (+0200)

Tohir Hasanov (TH)

tohir.hasanov@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOHIR HASANOV"

Signerade 2025-06-11 12:55:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549145391

Laila Byman (LB)
lgbyman1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Laila Mariana Byman"
Signerade 2025-06-11 17:01:53 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2025-06-12 13:23:35 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Hanviken, org. nr 716420-4963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Hanviken för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Hanviken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Laila Byman
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557549173980

Dokument

**241231 Revisionsberättelse Bostadsrättsförening -
SLUTLIGdotm**
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-06-11 12:27:22 CEST (+0200) av Andy
Garcia (AG)
Färdigställt 2025-06-12 13:24:09 CEST (+0200)

Initierare

Andy Garcia (AG)
Riksbyggen
andy.garcia@riksbyggen.se

Signerare

Laila Bryman (LB)
lgbyman1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Laila
Mariana Byman"
Signerade 2025-06-11 17:10:50 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2025-06-12 13:24:09 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Året som gått 2024

Tyvärr så har omvärldsläget inte förändrats signifikant sedan förra året, i alla fall inte i någon positiv riktning. I stället kan vi fortfarande plågas av pandemin, om än något lindrigare än förr, och situationen med kriget i Ukraina verkar inte ha något slut i sikte.

Däremot kan vi glädjas över att man nu lyckades få bukt med inflationen och att Riksbanken därmed kunde börja sänka styrräntan.

Å andra sidan har kostnadsläget drastiskt förändrats, speciellt när det gäller den kommunala servicen avseende vatten och avfallshantering, och inte minst de fasta kostnaderna för energileveranser från Vattenfall. Det innebar att vi i budgetarbetet i november tvingades besluta om ännu en höjning av årsavgiften med 5% för 2025.

Dessbättre kunde vi, precis som föregående årsstämma, notera att räkenskaperna befanns vara i god ordning och att vi beroende på en fortsatt god likviditet befinner oss i ett gott tillstånd. Men därmed inte sagt att nya avgiftshöjningar kan uteslutas i framtiden.

Nu till något positivt bland allt det negativa, nämligen att föreningen under 2024 haft glädjen att välkomna fyra nya medlemmar i nr. 15, 16 och 22.

Dessvärre har Anette Norevik avflyttat och därmed lämnat styrelsen som på grund av detta har en vakant plats att fylla inför årsstämman.

Närt det gäller våra aktiviteter är det värt att upprepa att boulen och pubaftnarna har även detta år bidragit till att upprätthålla den unika gemenskapen för vår förening genom stort intresse från många av våra medlemmar. Och vi har som vanligt avnjutit sillfest och kräftkalas och även andra övningar som qigong och morgonpromenader.

Det är därför viktigt att återigen framhålla värdet av våra eminenta värdinnor som glatt oss med sina utsökta arrangemang, inte minst i samband med vår- och höststädningarna samt adventsfirandet. Ett stort tack till Åsa och Ann-Cathrine samt nissorna Marie och Laila som alltid ställer upp när så behövs.

De senaste åren har det, bland annat på grund av ekonomin, varit sparsamt med underhållsarbetet i föreningen. Nu ser vi att behovet gör sig påmint på flera håll så efter den kommande årsbesiktningen kommer det utkristallisera sig vad som behöver göras de nästkommande åren.

Under en extra föreningsstämma under våren antogs de nya stadgarna beroende på ändringar i bostadsrättslagen gällande från januari 2024.

Styrelsen

Brf Hanviken följer Dataskyddsförordningen och har du frågor eller funderingar så kan du vända dig till oss i styrelsen på email brf.hanviken@telia.com eller på telefon till någon av styrelsemedlemmarna.