



Årsredovisning 2025

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 2025

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 2025-03-10.

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. 2026-10-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	307
199	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 940
18	förråd	190
75	garageplatser	1 125
67	p-platser	0
Totalt 365 objekt		14 562

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	2025-06-09
Susanne Birgitta Nilsson	Ledamot	2022-11-07	
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: Eva Sjödin, Cecilia Lyrberg, Markus Berglund.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisor har varit Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Zakaria Sabra, Hugo Hellbom vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har ingen uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen arbetar på att ta fram en ny underhållsplan.

Den ska användas 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 utfördes 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 Tande) och sälja som bostadsrätt
2021	Postboxar i 26 trapphus
2021	Fortsatt besiktning av fönster och balkongdörrar (resterande)
2021	Låsning av portarna tidigare på em (17.00)
2021	Tak & Fasad Bragevägen 13-19
2021	Slutfört parkeringarna
2020-2020	Byte av undercentraler (UC) 4 st Vikingavägen 15, Midgårdsvägenn 20 och 44, samt Bragevägen 13-19
2020	Byte av dilfogar på samtliga hus
2020	Besiktning av fönster och balkongdörrar (2 år)
2020	Breddat parkeringarna och ökat med 2 st samt nya nummerplåtar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	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
2026	Planering av stamspolning i samtliga huskroppar
2026	Genomgång av samtliga element i lägenheterna
2026	Fortsatt arbete med laddstolpar
2026	Åtgärda dåliga balkongdörrar

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 252 och under året har det tillkommit 18 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 247.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	181	245	188	310	292
Skuldsättning, kr/kvm	5 211	5 743	4 910	4 254	3 596
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 764	5 880	5 035	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	264	227	230	206	205
Årsavgifter, kr/kvm	853	854	793	751	751
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	89	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	870	942	871	842	842
Nettoomsättning, tkr	12 659	12 453	11 482	11 174	11 172
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 049	1 733	1 027	2 430	34
Soliditet, %	28	27	29	31	31

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på årets urangeringar och högre avskrivningar än tidigare. Bortsett från urangeringen uppgår resultatet till + 185 tkr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 476 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 181 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet kommer styrelsen att besluta om en avgiftshöjning inom snar framtid.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	832 266	0	0	832 266
Upplåtelseavgifter, kr	1 792 549	0	0	1 792 549
Underhållsfond, kr	2 672 996	0	432 507	3 105 503
S:a bundet eget kapital, kr	5 297 811	0	432 507	5 730 318
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	22 599 752	1 732 562	-432 507	23 899 807
Årets resultat, kr	1 732 562	-1 732 562	-1 048 583	-1 048 583
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	24 332 314	0	-1 481 090	22 851 224
S:a eget kapital, kr	29 630 125	0	-1 048 583	28 581 542

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 521 000 kr samt ianspråktagande skett med 88 493 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	24 332 314
Årets resultat, kr	-1 048 583
Reservation till underhållsfond, kr	-521 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	88 493
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	22 851 224

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	22 851 224
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 658 524	12 453 435
Övriga rörelseintäkter		7 758	24 928
Summa Rörelseintäkter		12 666 282	12 478 363
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 311 056	-5 963 022
Övriga externa kostnader	Not 4	-167 885	-229 125
Personalkostnader	Not 5	-322 242	-391 007
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 324 831	-1 450 788
Utrangering		-1 233 863	-1 233 863
Summa Rörelsekostnader		-11 359 878	-9 267 804
Rörelseresultat		1 306 405	3 210 559
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 422	5 668
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 360 409	-2 717 527
Summa Finansiella poster		-2 354 987	-2 711 860
Resultat efter finansiella poster		-1 048 583	498 700
Resultat före skatt		-1 048 583	498 700
Årets resultat		-1 048 583	498 700

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	100 872 694	59 404 399
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	42 630 429
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		100 872 694	102 034 828
Summa Anläggningstillgångar		100 872 694	102 034 828

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		87 220	12 659
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 387 993	5 831 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		273 494	281 511
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 748 706	6 125 951
Summa Omsättningstillgångar		4 748 706	6 125 951

Summa Tillgångar		105 621 401	108 160 779
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 624 815	2 624 815
Fond för yttre underhåll	3 105 503	2 672 996
Summa Bundet eget kapital	5 730 318	5 297 811

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	23 899 808	22 599 752
Årets resultat	-1 048 583	1 732 563
Summa Fritt eget kapital	22 851 225	24 332 315

Summa Eget kapital	28 581 543	29 630 126
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	44 975 000	37 250 000
Summa Långfristiga skulder		44 975 000	37 250 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	29 605 863	38 830 863
Leverantörsskulder		591 001	416 632
Skatteskulder		2 366	32 778
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	48 663	51 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 816 965	1 948 521
Summa Kortfristiga skulder		32 064 858	41 280 653

Summa Skulder		77 039 858	78 530 653
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder		105 621 401	108 160 779
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 306 405	4 444 422
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 324 831	1 450 788
Årets utrangering	1 233 863	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 558 694	1 450 788
Erhållen ränta	5 422	5 668
Erlagd ränta	-2 394 371	-2 730 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 476 150	3 170 035
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-52 601	-97 532
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	43 167	-403 323
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-9 435	-500 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 466 715	2 669 179
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 396 561	-13 489 388
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 396 561	-13 489 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 500 000	10 925 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	10 925 000
Årets kassaflöde	-1 429 846	104 791
Likvida medel vid årets början	5 797 368	5 692 576
Likvida medel vid årets slut	4 367 522	5 797 368

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder inkl. vatten och värme	11 037 238	10 843 515
	Årsavgifter bostäder TV/bredband	284 172	213 129
	Hyror lokaler	491 124	482 860
	Hyror garage och parkeringsplatser	771 450	770 900
	Hyror förbrukningsbaserad	31 200	31 200
	Hyror informationsöverföring	0	71 043
	Hyror övrigt	105 036	96 132
	Övriga primära intäkter	66 734	78 084
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 786 954	12 586 863
	Hysesbortfall	-128 430	-133 428
	<i>Summa</i>	-128 430	-133 428
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 658 524	12 453 435
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-809 974	-831 699
	Snö och halk-bekämpning	-249 995	-297 047
	Reparationer	-770 209	-453 221
	Planerat underhåll	-88 496	-56 699
	Försäkringsskador	-245 945	-10 176
	El	-318 802	-329 575
	Uppvärmning	-2 040 279	-1 913 436
	Vatten	-1 486 493	-763 977
	Sophämtning	-379 787	-330 273
	Fastighetsförsäkring	-204 416	-183 886
	Kabel-TV och bredband	-279 006	-314 691
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-423 308	-408 465
	Övriga driftkostnader	-14 348	-69 876
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 311 056	-5 963 022

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 660	-18 102
	Administrationskostnader	-57 986	-112 426
	Extern revision	-37 000	-35 000
	Konsultkostnader	0	-10 500
	Föreningsverksamhet	-23 454	-16 971
	Övriga förvaltningskostnader	-32 785	-36 127
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-167 885	-229 125
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-245 200	-315 000
	Sociala avgifter	-77 042	-76 007
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-322 242	-391 007
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 324 831	-1 450 788
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 324 831	-1 450 788
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 251	3 639
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 171	2 029
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 422	5 668
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 356 563	-2 715 759
	Övriga räntekostnader	-3 846	-1 768
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 360 409	-2 717 527

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	80 358 314	80 358 314
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 794 334	4 794 334
	Årets investeringar	2 396 561	0
	Årets utrangering	-1 833 365	0
	Omföring från pågående arbete	42 630 429	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	128 346 273	85 152 648
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 748 249	-24 297 461
	Årets avskrivningar	-2 324 831	-1 450 788
	Årets utrangering	599 502	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-27 473 578	-25 748 249
	Utgående redovisat värde	100 872 695	59 404 399
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	135 000 000	116 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 400 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 231 000	3 231 000
	Summa	197 631 000	176 031 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	76 831 400	76 872 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	76 831 400	76 872 500
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	42 630 429	29 141 041
	Årets investeringar	0	13 489 388
	Omklassificering till byggnad	-42 630 429	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	42 630 429

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 367 522	5 797 368
	Övriga fordringar	20 471	34 413
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 387 993	5 831 781

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	2,74%	2028-04-19
			21 725 000
			0
	Nordea	2,32%	2026-02-24
			15 605 863
			0
	Nordea	3,49%	2027-06-16
			24 750 000
			1 500 000
	Nordea	3,40%	2026-02-17
			12 500 000
			0
			74 580 863
			1 500 000

Långfristig del	44 975 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	28 105 863
Kortfristig del	29 605 863
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	3,01%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	2,74%	2028-04-19
			21 725 000
			0
	Nordea	2,32%	2026-02-24
			15 605 863
			0
	Nordea	3,49%	2027-06-16
			24 750 000
			1 500 000
	Nordea	3,40%	2026-02-17
			12 500 000
			0
			74 580 863
			1 500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	28 105 863
Kortfristig del	29 605 863

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	33 511	33 511
	Övriga kortfristiga skulder	15 152	18 349
	<i>Summa Övriga skulder</i>	48 663	51 860
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	972 452	963 170
	Upplupna räntekostnader	194 867	228 829
	Övriga upplupna kostnader	649 646	756 522
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 816 965	1 948 521

Årsredovisningen har gjodkänts av styrelsen 2026-03-24

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hanveden nr 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hanveden nr 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar som registrerats under 2025 ska minst en auktoriserad revisor utses. Denna lydelse i stadgarna har inte efterlevts.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-07 kl. 17:22:26



Susanne Birgitta Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:43:59



Eva Elisabeth Sjödin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:08:01



Markus Berglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:18:10



**Cecilia Charlotte Felicia
Lyrberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:29:22



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 09:56:41



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Hanveden nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 09:57:00



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.