



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hanken, Enköping

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten ska styrelsen även göra en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Enköping.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skrasselhankens Samfällighet. Föreningens andel är 32 procent. Samfälligheten förvaltar parkering, fjärrvärme samt trädgård.

Styrelsen

Lennart Andersson	Ordförande	Vald till stämman 2022
Håkan Edvin Jonsson	Sekreterare	Vald till stämman 2022
Set Karl-Gustav Lars Åke Karlsson	Ledamot	Vald till stämman 2022
Marianne Elisabet Söderlund	Ledamot	Valbar på denna stämma 2 år
Marianne Kristina Van Aller	Ledamot	Valbar på denna stämma 2 år
Siv Monika Eklund	Suppleant	Valbar på denna stämma 1 år

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

Valberedning

Ingen vald på senaste stämman -

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-07. Extra stämma med anledning av beslut om fönsterbyte och upptagning av lån för finansiering.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fanna 5:2	1988	Enköping

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 3 flerbostadshus och 3 småhus.

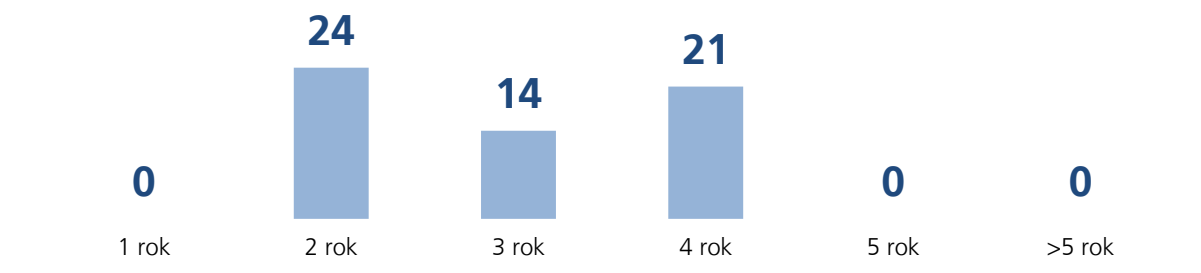
Värdeåret är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 521 m², varav 4 521 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Kommentar

Lokal för uthyrning, gemensamma möten samt styrelsemöten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Montering av avkalkningsutrustning för vatten	2021	Kan även utföras under 2022
Byte av don för inkommande luft	2021	Genomförs i samband med fönsterbytet
Byte av fönster och balkongdörrar	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel AB
Sopsortering	Re:turn
Översyn av brandskyddsutrustning	Presto
Underhåll av hissar	Kone
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Elavtal	EoN
Underhåll av minimastrar samt fläktar undercentraler	Bravida
Revision bokslut	Borevision
Obligatorisk ventilationskontroll	Ulf Öberg AB

Föreningens ekonomi

Eftersom vi tar ett nytt lån för att finansiera bytet av fönster och balkongdörrar så kommer vi under kommande år att fokusera på att amortera ner lånen så att vi på ca 10-12 år betalat av det nya lånet.

Som framgår av den nya underhållsplanen har föreningen en väldigt stor kostnad för stambytet 2039. Det är förvisso länge innan vi är där men om vi använder vår ekonomi rätt under de kommande åren kommer det att underlätta för föreningen att finansiera stambytet eftersom vi skapat ett låneutrymme via våra amorteringar.

Om vi inte tänker långsiktigt med vår ekonomi de kommande åren är risken stor att föreningen tvingas att höja avgifterna väsentligt för stambytet finansiering.

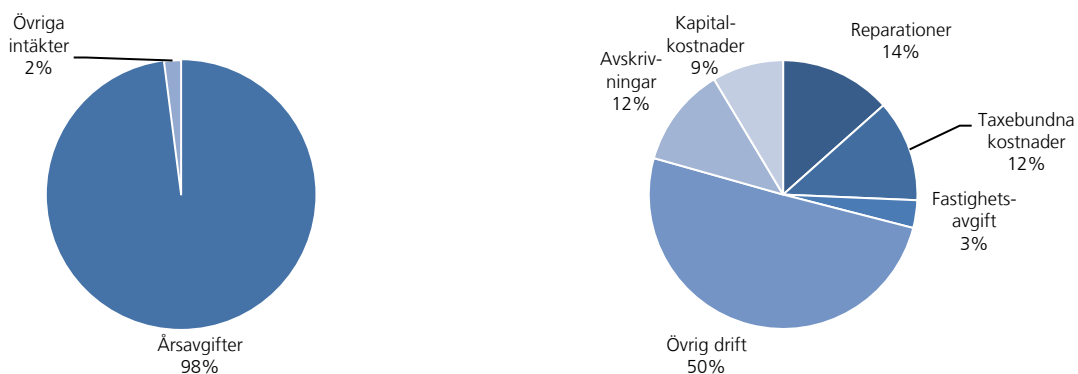
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättas 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	887 682	1 974 353
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 016 583	3 934 956
Finansiella intäkter	7	11
Minskning kortfristiga fordringar	79 384	0
Ökning av långfristiga skulder	0	336 500
Ökning av kortfristiga skulder	0	3 320
	4 095 974	4 274 787
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 347 174	4 811 514
Finansiella kostnader	359 442	364 384
Ökning av kortfristiga fordringar	0	185 561
Minskning av långfristiga skulder	397 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	173 512	0
	4 277 128	5 361 459
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	706 527	887 682
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-181 154	-1 086 672

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av soprummen påbörjades med målning, bättre montage för säckarna för återvinning samt brandtätning av gamla sopnedkastet.

Arbetet fortsätter under våren 2021 med förbättring av golven

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	870	870	853	828
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 885	5 973	5 899	5 983
Elkostnad/m ² totalyta	29	33	31	27
Vattenkostnad/m ² totalyta	59	50	46	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	81	80	83
Soliditet (%)	21	20	25	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-196	-1 749	291	128
Nettoomsättning (tkr)	3 936	3 935	3 890	3 775

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 521 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 804 397	0	0	4 804 397
Upplåtelseavgifter	375 345	0	0	375 345
Fond för yttre underhåll	270 000	270 000	-1 146 979	1 146 979
S:a bundet eget kapital	5 449 742	270 000	-1 146 979	6 326 721
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 701 318	-270 000	-602 308	2 573 626
Årets resultat	-196 150	-196 150	1 749 287	-1 749 287
S:a fritt eget kapital	1 505 168	-466 150	1 146 979	824 339
S:a eget kapital	6 954 910	-196 150	0	7 151 060

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-196 150
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 971 318
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-270 000
summa balanserat resultat	1 505 168

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **1 505 168**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 936 037	3 934 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 546	420
Summa rörelseintäkter		4 016 583	3 934 956
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 624 134	-4 011 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-567 539	-632 581
Personalkostnader	Not 6	-155 501	-167 242
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-506 124	-508 356
Summa rörelsekostnader		-3 853 298	-5 319 870
RÖRELSERESULTAT		163 285	-1 384 914
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 442	-364 384
Summa finansiella poster		-359 435	-364 373
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-196 150	-1 749 287
ÅRETS RESULTAT		-196 150	-1 749 287

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	33 315 507	33 821 632
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 315 507	33 821 632
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 315 507	33 821 632
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	9 288
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	573 323	879 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	83 035	83 035
Summa kortfristiga fordringar		656 358	971 897
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		159 547	104 547
Summa kassa och bank		159 547	104 547
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		815 905	1 076 444
SUMMA TILLGÅNGAR		34 131 413	34 898 075

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 179 742	5 179 742
Fond för yttre underhåll	Not 12	270 000	1 146 979
Summa bundet eget kapital		5 449 742	6 326 721
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 701 318	2 573 626
Årets resultat		-196 150	-1 749 287
Summa fritt eget kapital		1 505 168	824 339
SUMMA EGET KAPITAL		6 954 910	7 151 060
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 988 086	8 709 992
Summa långfristiga skulder		17 988 086	8 709 992
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 619 992	18 295 086
Leverantörsskulder		205 966	366 134
Skatteskulder		15 534	32 560
Övriga skulder		20 288	19 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	326 637	323 598
Summa kortfristiga skulder		9 188 417	19 037 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 131 413	34 898 075

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	10 och 20 år	10 och 20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 934 510	3 934 510
Gemensamhetslokal	1 500	0
Öresutjämning	27	26
	3 936 037	3 934 536

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	79 166	0
Övriga intäkter	1 380	420
	80 546	420

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 528	80 405
	Fastighetsskötsel beställning	33 238	46 904
	Snöröjning/sandning	0	7 040
	Städning entreprenad	37 887	37 361
	OVK Obl. Ventilationskontroll	82 600	0
	Hissbesiktning	5 284	5 141
	Myndighetstillsyn	0	10 472
	Gemensamma utrymmen	1 526	13 934
	Sophantering	6 424	4 564
	Gård	2 949	2 161
	Serviceavtal	17 774	40 404
	Förbrukningsmateriel	2 491	3 909
	Brandskydd	75 382	49 087
		328 082	301 381
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	2 096
	Gemensamma utrymmen	0	2 484
	Tvättstuga	104 091	21 817
	Sophantering/återvinning	78 000	0
	Vind	42 814	0
	Entré/trapphus	48 044	0
	Lås	6 986	52 993
	VVS	68 648	2 503
	Värmeanläggning/undercentral	8 859	0
	Ventilation	31 326	0
	Elinstallationer	24 249	6 488
	Hiss	19 463	5 177
	Fasad	21 865	0
	Mark/gård/utemiljö	16 947	0
	Garage/parkering	0	-1
	Skador/klotter/skadegörelse	88 147	4 913
	Vattenskada	7 917	12 095
		567 355	110 565
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	1 927 984
	Lås	0	246 250
		0	2 174 234
	Taxebundna kostnader		
	El	130 367	148 940
	Vatten	265 006	227 727
	Sophämtning/renhållning	122 213	115 158
		517 586	491 825
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 464	132 560
	Samfällighetsavgift	996 480	660 326
	Bredband	4 204	3 437
		1 071 148	796 323
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	139 963	137 363
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 624 134	4 011 691

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 531	2 125
	Tele- och datakommunikation	6 589	3 213
	Juridiska åtgärder	3 438	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	20 700	17 888
	Föreningskostnader	2 657	242 898
	Styrelseomkostnader	0	730
	Fritids- och trivselkostnader	4 428	6 119
	Förvaltningsarvode	344 402	267 632
	Administration	8 314	8 978
	Konsultarvode	175 481	81 298
		567 539	632 581
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	129 909	139 494
	Sociala kostnader	25 592	27 748
		155 501	167 242
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	462 056	464 288
	Förbättringar	44 068	44 068
		506 124	508 356

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 639 882	54 639 882
	Utgående anskaffningsvärde	54 639 882	54 639 882
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 803 414	-10 295 058
	Årets avskrivningar enligt plan	-506 124	-508 356
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 309 538	-10 803 414
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-10 014 836	-10 014 836
	Utgående nedskrivning	-10 014 836	-10 014 836
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 315 507	33 821 632
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 300 000	1 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 462 000	32 462 000
	Taxeringsvärde mark	11 473 000	11 473 000
		43 935 000	43 935 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 935 000	43 935 000
		43 935 000	43 935 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	174 731	174 731
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	174 731	174 731
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-174 731	-174 731
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-174 731	-174 731
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattkonto	12 197	10 196
	Klientmedel hos SBC	546 980	783 135
	Fordringar	0	66 814
	Fordringar kreditfakturor	14 146	19 429
		573 323	879 574

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
	Samfällighetsavgift		83 035	83 035
			83 035	83 035

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		1 146 979	876 979
	Reservering enligt stadgar		270 000	270 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 146 979	0
	Vid årets slut		270 000	1 146 979

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	2020-12-31	2020-12-31			
	Handelsbanken	1,350 %	689 500	696 500	2022-04-30
	Handelsbanken	1,350 %	8 619 992	8 749 992	2021-03-30
	Handelsbanken	1,290 %	8 658 594	8 769 992	2023-09-01
	Handelsbanken	1,350 %	8 639 992	8 788 594	2022-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		26 608 078	27 005 078	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 619 992	-18 295 086	
			17 988 086	8 709 992	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 003 078 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar		51 533 000	51 533 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	0	30 316
	Avgifter och hyror	326 637	293 282
		326 637	323 598

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 kommer vi att genomföra bytet av fönster och balkongdörrar, som vi planerat sen länge, och som vi beslutade om på extrastämman den 7 december 2020.

Styrelsen kommer även att utreda möjligheten att montera utrustning för att avkalka vårt inkommande vatten. Detta gör vi eftersom kommunens vatten innehåller väldigt mycket kalk som sätter sig i avloppsrör och tvättmaskiner. Med en sådan investering hoppas vi på att vi slipper att slipa bort kalk från våra avloppsrör vart 4-5 år. Eftersom en sådan slipning kostar föreningen runt 400.000 kr så kommer denna investering att betala sig på några år.

Styrelsens underskrifter

ENKÖPING den 17 / 3 2021



Lennart Andersson
Ordförande



Håkan Edvin Jonsson
Sekreterare



Set Karl-Gustav Lars Åke Karlsson
Ledamot



Marianne Elisabet Söderlund
Ledamot



Marianne Kristina Van Aller
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/3- 2021



Adnin Ali
Extern revisor
BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hanken, Enköping för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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.

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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hanken, Enköping för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

Övriga upplysningar

Stämman valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är alltså inte med namn angiven i protokollet från stämman.

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 revisionsssed 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 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 den 25/3-2021

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se