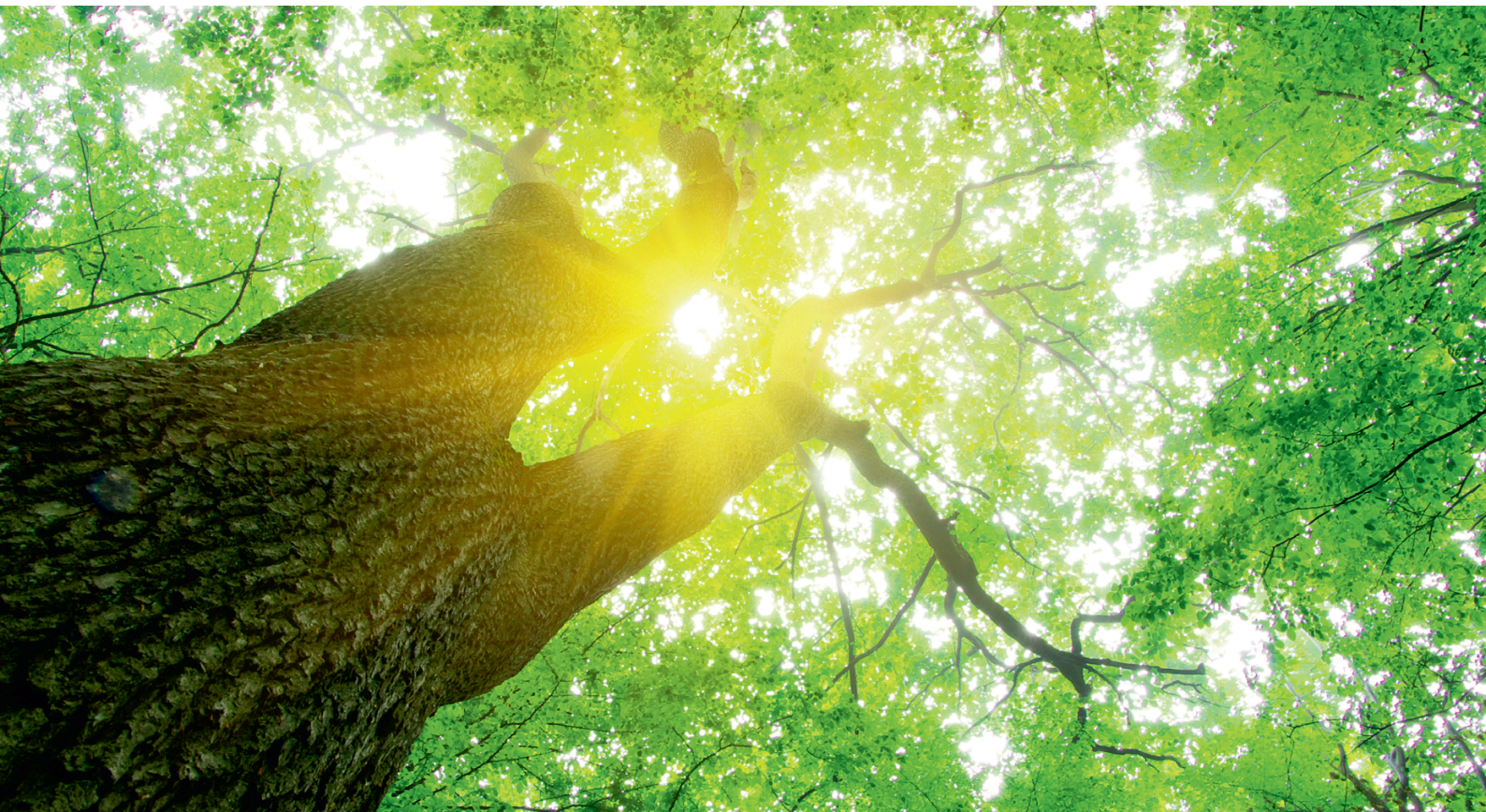




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hanken, Enköping



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utan 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hanken, Enköping

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler 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 gemensam parkförvaltning, parkeringar samt fjärrvärme.

Styrelsen

Lennart Andersson	Ordförande	Valbar 2 år
Siv Monika Eklund	Ledamot	Valbar 2 år
Håkan Jonsson	Ledamot	Valbar 2 år
Marianne Elisabet Söderlund	Ledamot	Vald till stämman 2023
Marianne Kristina Van Aller	Ledamot	Vald till stämman 2023
Thore Gilbert Valdemar Eriksson	Suppleant	Valbar 1 år

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lennart Andersson, Siv Monika Eklund, Thore Gilbert Valdemar Eriksson och Håkan Jonsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Adnin Ali

Ordinarie Extern

BoRevision

Valberedning

Ingen vald på senaste stämman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

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.

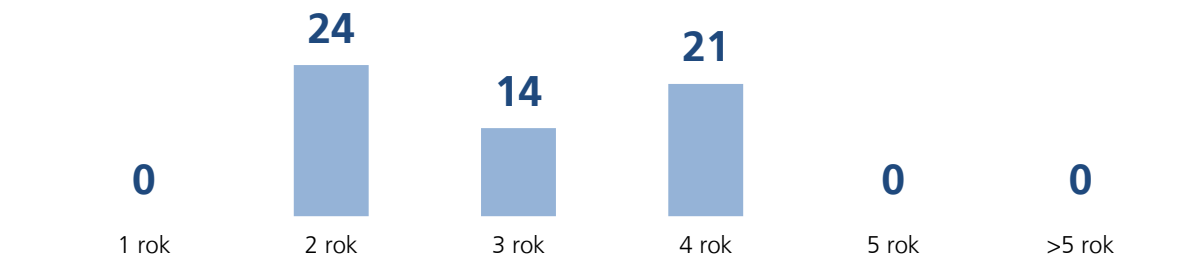
Värdeåret är 1989.

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

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:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Montering av avkalkningsutrustning för inkommande vatten	2021	Projektet avslutat
Byte av don för inkommande luft	2021	Projektet avslutat
Byte av fönster och balkongdörrar	2021	Projektet avslutat

Planerat underhåll	År
Spolning avloppsstammar	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och trappstädning	SBC inkluderat Fastighetsskötsel
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
3GIS	Antenner på taket

Föreningens ekonomi

Föreningen ekonomi är stabil trots att vi redovisar ett kraftigt underskott för 2021. Detta beror naturligtvis på fönsterprojektet som finansierades med ett banklån på 6.000.000 kr. Styrelsen prioriterar de kommande åren på att hålla planen för amorteringarna.

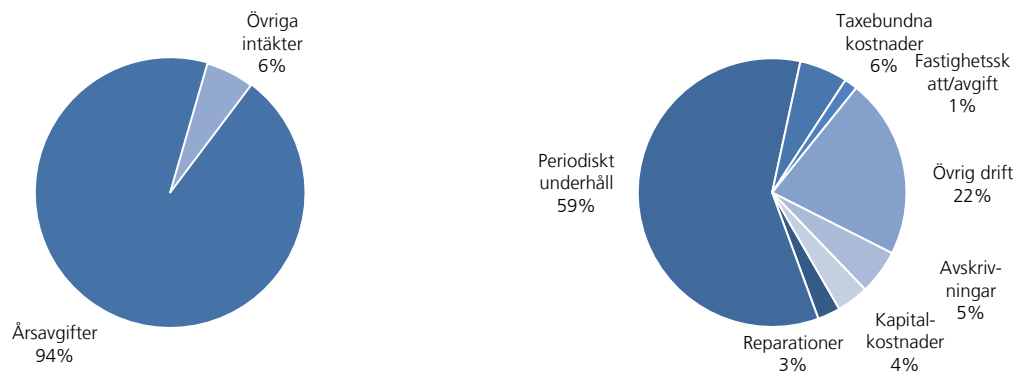
När det gäller kommande ändringar av avgifterna för 2023 har vi ännu inte underlag för beslut.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	706 527	887 682
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 330 698	4 016 583
Finansiella intäkter	198	7
Minskning kortfristiga fordringar	0	79 384
Ökning av långfristiga skulder	5 633 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	271 928	0
	10 235 823	4 095 974
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 544 310	3 347 174
Finansiella kostnader	361 625	359 442
Ökning av kortfristiga fordringar	61 047	0
Minskning av långfristiga skulder	0	397 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	173 512
	8 966 982	4 277 128
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 975 369	706 527
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 268 841	-181 154

*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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 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

Den största händelsen under verksamhetsåret 2021 var onekligen bytet av fönster, don för inkommande luft samt balkongdörrar.

Styrelsen vill återigen tacka alla boende för ett mycket gott jobb under projektets genomförande.

Vi har även monterat in och driftsatt en utrustning för vattenavhårdning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	896	870	870	853
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 131	5 885	5 973	5 899
Elkostnad/m ² totalyta	37	29	33	31
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	59	50	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	80	81	80
Soliditet (%)	5	20	20	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 081	-196	-1 749	291
Nettoomsättning (tkr)	4 084	3 936	3 935	3 890

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	1 362 679	1 092 679	0	270 000
S:a bundet eget kapital	6 542 421	1 092 679	0	5 449 742
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	412 489	-1 092 679	-196 150	1 701 318
Årets resultat	-5 081 163	-5 081 163	196 150	-196 150
S:a ansamlad förlust	-4 668 675	-6 173 842	0	1 505 168
S:a eget kapital	1 873 746	-5 081 163	0	6 954 910

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 081 163
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 505 168
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 092 679
summa balanserat resultat	-4 668 674

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 362 679
-3 305 995

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 084 318	3 936 037
Övriga rörelseintäkter	Not 3	246 380	80 546
Summa rörelseintäkter		4 330 698	4 016 583
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 809 112	-2 624 134
Övriga externa kostnader	Not 5	-569 650	-567 539
Personalkostnader	Not 6	-165 548	-155 501
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-506 124	-506 124
Summa rörelsekostnader		-9 050 434	-3 853 298
RÖRELSERESULTAT		-4 719 736	163 285
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		198	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 625	-359 442
Summa finansiella poster		-361 427	-359 435
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 081 163	-196 150
ÅRETS RESULTAT		-5 081 163	-196 150

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	32 809 383	33 315 507
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 809 383	33 315 507
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 809 383	33 315 507
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 860 615	573 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	100 632	83 035
Summa kortfristiga fordringar		1 961 247	656 358
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		184 547	159 547
Summa kassa och bank		184 547	159 547
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 145 794	815 905
SUMMA TILLGÅNGAR		34 955 177	34 131 413

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 179 742	5 179 742
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 362 679	270 000
Summa bundet eget kapital		6 542 421	5 449 742
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		412 489	1 701 318
Årets resultat		-5 081 163	-196 150
Summa ansamlad förlust		-4 668 675	1 505 168
SUMMA EGET KAPITAL		1 873 746	6 954 910
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 728 586	17 988 086
Summa långfristiga skulder		22 728 586	17 988 086
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 512 492	8 619 992
Leverantörsskulder		467 447	205 966
Skatteskulder		11 165	15 534
Övriga skulder		1 875	20 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	359 866	326 637
Summa kortfristiga skulder		10 352 845	9 188 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 955 177	34 131 413

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	10 och 20 år	10 och 20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 052 545	3 934 510
Hyror antennplats	28 690	0
Gemensamhetslokal	3 100	1 500
Öresutjämning	-17	27
	4 084 318	3 936 037

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	79 166
Övriga intäkter	246 380	1 380
	246 380	80 546

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	-53 596	62 528
	Fastighetsskötsel beställning	44 122	33 238
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 569	0
	Städning entreprenad	-32 474	37 887
	OVK Obl. Ventilationskontroll	78 125	82 600
	Hissbesiktning	5 346	5 284
	Gemensamma utrymmen	3 222	1 526
	Sophantering	5 874	6 424
	Gård	2 497	2 949
	Serviceavtal	46 449	17 774
	Förbrukningsmateriel	15 180	2 491
	Brandskydd	41 098	75 382
		159 413	328 082
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	86 943	0
	Gemensamma utrymmen	31 556	0
	Tvättstuga	26 204	104 091
	Sophantering/återvinning	3 165	78 000
	Vind	0	42 814
	Entré/trapphus	15 058	48 044
	Lås	2 137	6 986
	VVS	46 065	68 648
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 859
	Ventilation	7 679	31 326
	Elinstallationer	19 653	24 249
	Hiss	15 941	19 463
	Tak	3 346	0
	Fasad	0	21 865
	Mark/gård/utemiljö	0	16 947
	Skador/klotter/skadegörelse	0	88 147
	Vattenskada	0	7 917
		257 747	567 355
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	84 125	0
	Fönster	5 467 050	0
		5 551 175	0
	Taxebundna kostnader		
	El	165 977	130 367
	Vatten	259 028	265 006
	Sophämtning/renhållning	122 274	122 213
		547 279	517 586
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 117	70 464
	Samfällighetsavgift	1 063 587	996 480
	Bredband	4 128	4 204
		1 143 832	1 071 148
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	149 666	139 963
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 809 112	2 624 134

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	313	1 531
	Tele- och datakommunikation	1 188	6 589
	Juridiska åtgärder	0	3 438
	Revisionsarvode extern revisor	20 875	20 700
	Föreningskostnader	1 589	2 657
	Fritids- och trivselkostnader	23 159	4 428
	Förvaltningsarvode	316 264	344 402
	Administration	10 343	8 314
	Korttidsinventarier	2 245	0
	Konsultarvode	193 674	175 481
		569 650	567 539
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	139 660	129 909
	Sociala kostnader	25 888	25 592
		165 548	155 501
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	462 056	462 056
	Förbättringar	44 068	44 068
		506 124	506 124

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-11 309 538	-10 803 414
	Årets avskrivningar enligt plan	-506 124	-506 124
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 815 663	-11 309 538
	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	32 809 383	33 315 507
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 300 000	1 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 613 000	32 462 000
	Taxeringsvärde mark	12 445 000	11 473 000
		47 058 000	43 935 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 058 000	43 935 000
		47 058 000	43 935 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattkonto	138	12 197
	Klientmedel hos SBC	968 653	546 980
	Fordringar	69 655	0
	Fordringar kreditfakturor	0	14 146
	Räntekonto hos SBC	822 169	0
		1 860 615	573 323

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
	Samfällighetsavgift	100 632	83 035	
		100 632	83 035	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	270 000	1 146 979	
	Reservering enligt stadgar	1 092 679	270 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 146 979	
	Vid årets slut	1 362 679	270 000	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken	0,990 %	682 500	689 500
	Handelsbanken	0,920 %	8 509 992	8 619 992
	Handelsbanken	1,290 %	8 548 594	8 658 594
	Handelsbanken	1,350 %	8 529 992	8 639 992
	Handelsbanken	0,990 %	5 970 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		32 241 078	26 608 078
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 512 492	-8 619 992
			22 728 586	17 988 086
				Villkors- ändringsdag
				2022-04-30
				2024-03-30
				2023-09-01
				2022-06-01
				2025-04-30

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 106 078 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	51 533 000	51 533 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	30 159	0
	Avgifter och hyror	329 707	326 637
		359 866	326 637

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2022 kommer i stort sett att bli ett lugnt år. Vi kommer eventuellt att spola avloppsroren.

Styrelsens underskrifter

Enköping den 31 / 3 2022



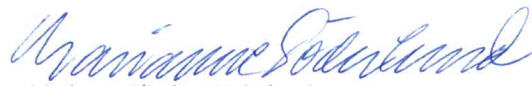
Lennart Andersson
Ordförande



Siv Monika Eklund
Ledamot



Håkan Jonsson
Ledamot



Marianne Elisabet Söderlund
Ledamot



Marianne Kristina Van Aller
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 - 2022



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 2021.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hanken, Enköping för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 21/4-2022



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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se