

# Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Hanaholm 1

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Hanaholm 1**  
769611-6958  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hanaholm 1, 769611-6958, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-14 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### *Ordinarie ledamöter*

		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Carin Hamrin	Ordförande	2018
Pia Östling	Ledamot	2018
Lamine Touré	Ledamot	2018
Åke Bengtsson	Ledamot	2018
Ann-Kristin Kantoft	Ledamot	2019

#### *Styrelsesuppleanter*

Marie Claire Overton	Suppleant	2018
Olof Johansson	Suppleant	2018

#### *Ordinarie revisorer*

David Johansson	Föreningsvald revisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

#### *Valberedning*

Caroline Carlsson  
Caroline Dahl  
Majid Mahdi

### Firmateckning

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



## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hanaholm 1 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 119 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastigheternas adresser är Kilian Zollsgatan 21, Sergels väg 5 samt Tessins väg 12.

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt och 9 lägenheter, 6 lokaler samt 84 parkeringsplatser med hyresrätt. En lägenhet används för eget bruk

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
13	3	42	26	21	14

Total tomtarea:	6 931 kvm
Total bostadsarea:	8 331 kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 698 kvm
- varav hyresrättsarea:	633 kvm
Total lokalarea:	623 kvm

### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/kontraktslängd
Coop Sverige Fastigheter AB	395 kvm	2021-09-30
Nobert Geistlinger	49 kvm	2019-06-30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 188 235 kr och planerat underhåll för 2 549 768 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-03-26 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 282 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 143 kronor per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av garage.

↳

4

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2017, samt extra föreningsstämma 30 maj 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	7 813	7 698	7 663	7 481
Resultat efter finansiella poster	-496	-5 206	-3 497	-3 056
Förändring av underhållsfond	-7	-5 699	-3 294	-1 250
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	974	1 960	1 264	-339
Soliditet %	59	59	60	60
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	775	775	775	760
Bostadshyra kr / kvm	1 237	1 191	1 151	1 103
Driftskostnad, kr / kvm	315	294	288	293
Ränta, kr / kvm	98	136	178	214
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	143	150	137	147
Lån, kr / kvm	8 097	8 097	8 097	8 097
Snittränta (%)	1,21	1,68	2,20	2,65

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 2 %.

### Överlåtelse

Under 2017 har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett, samt 1 stycken upplåtelse.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 2 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 162 medlemmar.  
22 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
20 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 164 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Lars Hansson i Skåne

Com Hem

E.ON

E.ON

Örestads bevakning

Förenade Svenska Brandskyddsbolaget

Nomor

Kone

Anticimex AB

Skånska Högtrycksspolarna AB

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

Serviceavtal skadedjur

Serviceavtal spolning

#### BRF Hanaholm 1 verksamhet 2017

Trivseldagar/fixardagar: Trivselgruppen har arrangerat två fixardagar under året, en på våren och en på hösten. Ca 30-talet grannar deltog var gång.

Takreovering: i oktober startade projektet för att byta taken på alla tre husen, där Sergels väg var först ut. Takreoveringen sker enligt föreningens beslutade underhållsplan. Vid årsskiftet var Sergels väg klart och Tessins väg påbörjades. Sist ut är Killian Zollsgatan 21. Takreoveringen slutförs under våren. Under hela projektets tid har vi varje vecka skickat ut nyhetsbrev till alla medlemmar, med information om hur projektet framskrider.

Garaget: vi har under året haft problem med inbrott och stölder ur bilar i vårt garage. Styrelsen har vidtagit ett flertal åtgärder för att öka säkerheten och även installerat kameraövervakning. Sedan kameraövervakningen kom igång har vi inte haft fler inbrott.

Container: som en service till våra medlemmar har vi hyrt container för brännbart avfall vid tre tillfällen under året. Containern fanns tillgänglig i återvinningsutrymmet under veckan vid fixardagarna, samt några veckor efter jul.

Ny gungställning på gården: den gamla var i ett eländigt skick, och vi var tvungna att riva den. Nu har vi en ny och fin på plats.

Kommunikation: nyhetsbrevet från styrelsen till medlemmarna som vi startade 2016 har fortsatt även detta år. Nyhetsbrevet skickas ut cirka månadsvis, eller oftare om behov finns, via e-post till alla medlemmar. Det fåtal medlemmar som inte har tillgång till e-post får nyhetsbrevet analogt på papper i brevlådan. Hemsidan har uppdaterats löpande, och föreningstelefonen och info-mailet besvarats löpande.

Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK) genomfördes i alla våra fastigheter under 2016, och anmärkningarna efter OVK:n har åtgärdats under året.

Gästlägenheten och samlingslokalen är fortsatt mycket populära bland våra medlemmar, och uthyrningen ökar ständigt.

Nya medlemmar under året 22 st

1 såld hyresrätter under året.

2

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>117 630 009</b>	<b>7 327</b>	<b>-5 165 000</b>	<b>-5 206 108</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-5 206 108	5 206 108
Avsättning till underhållsfond		1 282 000	-1 282 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 289 327	1 289 328	
Årets upplåtelse	3 152 611			
Årets resultat				<u>-496 372</u>
<b>Vid årets slut</b>	<b>120 782 620</b>	<b>-</b>	<b>-10 363 780</b>	<b>-496 372</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 371 108
Årets resultat före fondförändring	-496 372
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 282 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 289 328</u>
Summa över/underskott	<u>-10 860 152</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-10 860 152**

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

☺

ip



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	7 443 713	7 464 393
Övriga rörelseintäkter	2	369 089	233 804
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 812 802</b>	<b>7 698 197</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-5 558 222	-9 868 581
Övriga externa kostnader	6	-276 488	-253 964
Personalkostnader	7	-187 474	-153 786
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 463 385	-1 467 397
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 485 569</b>	<b>-11 743 728</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>327 233</b>	<b>-4 045 531</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 380	58 530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-874 985	-1 219 107
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-823 605</b>	<b>-1 160 577</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-496 372</b>	<b>-5 206 108</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-496 372</b>	<b>-5 206 108</b>

↳

19

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	169 955 747	171 416 265
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	2 867
Summa materiella anläggningstillgångar		169 955 747	171 419 132
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		169 955 747	171 419 132
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	6 365
Övriga fordringar		82 803	20 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	96 860	86 609
Summa kortfristiga fordringar		179 663	113 954
<b>Kassa och bank</b>	12	15 555 843	10 009 171
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		15 735 506	10 123 125
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		185 691 253	181 542 257

ℓ

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 782 620	117 630 009
Underhållsfond		-	7 327
Summa bundet eget kapital		120 782 620	117 637 336
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 363 780	-5 165 000
Årets resultat		-496 372	-5 206 108
Summa fritt eget kapital		-10 860 152	-10 371 108
<b>Summa eget kapital</b>		<b>109 922 468</b>	<b>107 266 228</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	72 500 000	72 500 000
Summa långfristiga skulder		72 500 000	72 500 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		1 978 650	580 865
Skatteskulder		16 638	4 612
Övriga skulder		1 209	662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 272 288	1 189 890
Summa kortfristiga skulder		3 268 785	1 776 029
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>185 691 253</b>	<b>181 542 257</b>

↳

14

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	327 233	-4 045 531
Avskrivningar	1 463 385	1 467 398
	<b>1 790 618</b>	<b>-2 578 133</b>
Erhållen ränta	51 380	58 530
Erlagd ränta	-874 985	-1 219 108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>967 013</b>	<b>-3 738 711</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-65 710	73 730
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 492 758	-179 980
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 394 061</b>	<b>-3 844 961</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 152 611	1 314 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>3 152 611</b>	<b>1 314 000</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 546 672</b>	<b>-2 530 961</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 009 171</b>	<b>12 540 132</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15 555 843</b>	<b>10 009 171</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

2

4

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

---

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader

40-100 år

Inventarier, maskiner och installationer

5 år

↳

19

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	5 940 731	5 871 795
Hyror bostäder	784 853	873 539
Hyror lokaler	331 588	326 520
Hyror p-platser/garage	386 541	392 539
<b>Summa</b>	<b>7 443 713</b>	<b>7 464 393</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	106 016	106 043
Debiterad fastighetsskatt	30 328	30 328
Debiterade tillval	60	-
Övernattningsslägenhet	74 200	53 200
Överlåtelseavgifter	16 764	18 890
Andrahandsuthyrningsavgifter	15 546	3 952
Övriga intäkter	20 226	21 391
Försäkringsersättningar	105 949	-
<b>Summa</b>	<b>369 089</b>	<b>233 804</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	9 327	1 639
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	37 123	26 531
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 664	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 192	42 481
Övrigt, gemensamma utrymmen	464	37 789
VA & sanitet, installationer	235	26 750
Värme, installationer	32 425	6 601
Ventilation, installationer	25 864	11 662
EI, installationer	9 105	12 311
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	16 263
Hiss	7 961	11 674
Huskropp	-	1 200
Markytor	11 462	-
P-platser/garage	24 413	-
Vattenskador	-	-1 254
<b>Summa</b>	<b>188 235</b>	<b>193 647</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
VA & sanitet, installationer	51 239	7 042 392
Värme, installationer	48 510	-
Huskropp, tak	2 340 114	-
Huskropp, fasader	-	2 125
Markytor	109 905	-
<b>Summa</b>	<b>2 549 768</b>	<b>7 044 517</b>

6

10

### Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	199 645	194 052
Fastighetsförvaltning	209 633	202 114
Städning	205 065	205 084
OVK	196 202	-
Besiktningkostnader	1 713	12 298
Bevakningskostnader	3 237	3 237
Snöröjning	14 892	22 845
Serviceavtal	51 568	7 128
Förbrukningsinventarier	-	3 301
Förbrukningsmaterial	23 640	14 016
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	27 575
El	223 021	227 449
Uppvärmning	1 128 977	1 158 867
Vatten och avlopp	272 231	257 743
Avfallshantering	144 424	140 171
Fastighetsförsäkring	56 176	61 562
Systematiskt brandskyddsarbete	11 230	14 922
Hyressättningsavgift	1 196	1 484
Kabel-TV	67 104	66 449
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	10 265	10 120
<b>Summa</b>	<b>2 820 219</b>	<b>2 630 417</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 637	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 458
Tele och post	12 828	13 659
Förvaltningskostnader	224 034	192 397
Revision	18 570	14 744
Bankkostnader	1 978	7 451
IT-tjänster	598	549
Övriga externa tjänster	5 624	18 171
Övriga externa kostnader	11 219	5 535
<b>Summa</b>	<b>276 488</b>	<b>253 964</b>

↪

↪

## Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	120 000	120 000
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden	22 000	8 000
<b>Summa</b>	<b>146 000</b>	<b>132 000</b>
Sociala avgifter	41 474	21 786
<b>Summa</b>	<b>187 474</b>	<b>153 786</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	1 460 518	1 460 517
Inventarier, maskiner och installationer	2 867	6 880
<b>Summa</b>	<b>1 463 385</b>	<b>1 467 397</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	121 209 825	121 209 825
-Mark	57 888 000	57 888 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>179 097 825</b>	<b>179 097 825</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-7 681 560	-6 221 043
	-7 681 560	-6 221 043
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 460 518	-1 460 517
	-1 460 518	-1 460 517
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-9 142 078</b>	<b>-7 681 560</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>169 955 747</b>	<b>171 416 265</b>
Varav		
Byggnader	112 067 747	113 528 265
Mark	57 888 000	57 888 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	139 000 000	139 000 000
Lokaler	4 316 000	4 316 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>143 316 000</b>	<b>143 316 000</b>
Varav byggnader	78 859 000	78 859 000



## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	34 400	34 400
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>34 400</b>	<b>34 400</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-31 533	-24 653
	-31 533	-24 653
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 867	-6 880
	-2 867	-6 880
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-34 400</b>	<b>-31 533</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>2 867</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	69 663	56 175
Övriga förutbetalda kostnader	27 197	30 434
	<b>96 860</b>	<b>86 609</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	1 000	1 827
Transaktionskonto Handelsbanken	1 729 403	953 613
Transaktionskonto SBAB	13 825 440	9 053 731
	<b>15 555 843</b>	<b>10 009 171</b>

↳

W

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	72 500 000	72 500 000
	<b>72 500 000</b>	<b>72 500 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	72 500 000	72 500 000
<b>Summa</b>	<b>72 500 000</b>	<b>72 500 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,86 %	2019-10-30	24 200 000		-	24 200 000
SEB	1,07 %	2021-07-28	24 200 000		-	24 200 000
SEB	0,58 %	2018-02-28)	20 000 000		-	20 000 000
SEB	0,58 %	2018-02-28)	4 100 000		-	4 100 000
			<b>72 500 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>72 500 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	212 491	198 961
Upplupna räntekostnader	81 167	77 260
Förutbetalda intäkter	639 230	699 915
Upplupna driftskostnader	320 651	185 285
Upplupna revisionsarvoden	18 749	18 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	9 769
	<b>1 272 288</b>	<b>1 189 890</b>

### Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	90 387 400	90 387 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>90 387 400</b>	<b>90 387 400</b>

#### Eventalförpliktelser


Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

6

4

## Underskrifter

Malmö 2018-3-15



Carin Hamrin



Pia Östling



Lamine Touré



Ake Bengtsson

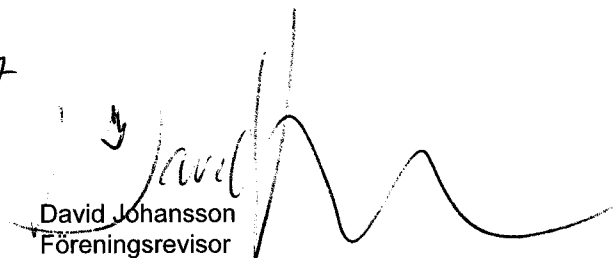


Ann-Kristin Kantöft

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-27  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



David Johansson  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hanaholm 1, org.nr 769611-6958

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hanaholm 1 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den ickekvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Hanaholm 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalande*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *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 trygghande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

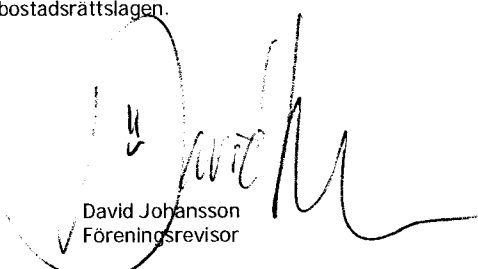
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Malmö den 27/3 2018

Ernst & Young AB

  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

  
David Johansson  
Föreningsrevisor





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

