

Bostadsrättsföreningen Hanaholm 1

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Hanaholm 1
769611-6958
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hanaholm 1, 769611-6958, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Carin Hamrin-Hansen	Ordförande	2020
Pia Östling	Ledamot	2021
Mikael Pontarp	Ledamot	2020
Åke Bengtsson	Ledamot	2020
Ann-Kristin Kantoft	Ledamot	2021
Angelica Persson	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Marie Claire Overton	Suppleant	2020
Per-Johan Dahl	Suppleant	2020
Jan-Anders Rusch	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Annika Wilhelmsson	Föreningsvald revisor	2020
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Caroline Dahl		2020
Majid Mahdi		2020
Pär Jakobsson		2020

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 A-B, Sergels väg 5 A-C samt Tessins väg 12.

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt och 8 lägenheter, 6 lokaler, 69 garageplatser, 6 bilplatser och 9 mc-platser med hyresrätt. En lägenhet används för eget bruk.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
13	2	42	29	27	6

Total tomtarea:	6 931 kvm
Total bostadsarea:	8 331 kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 751 kvm
- varav hyresrättsarea:	580 kvm
Total lokalarea:	623 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Coop Sverige Fastigheter AB	395 kvm	2021-09-30
Norbert Geistlinger	49 kvm	2021-06-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-11-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Lars Hansson i Skåne

Com Hem

E.ON

E.ON

Örestads Industriebevakning

Anticimex

Nomor

Kone

Anticimex

Skånska Högtrycksspolarna

Fastighetsskötsel & städning

Kabel-TV

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

Serviceavtal skadedjur

Serviceavtal spolning

C

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 351 564 kr och planerat underhåll för 1 305 316 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under året påbörjades projektet renovering av garagetaket och upprustningen av vår innergård. Projekteringen startade redan i slutet av 2018. På grund av svårigheter med att hitta intresserade entreprenörer kom själva projektet inte igång förrän under hösten och planen är att avsluta under våren 2020. Styrelsen har även detta år skickat ut ett separat projektnyhetsbrev cirka varannan vecka med uppdateringar från projektet. Vi kommer att fortsätta med detta system av projektnyhetsbrev även för kommande, större, projekt.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-11-12 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 862 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 213 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Fixardagar

Under året har föreningen haft två fixardagar, den 1 juni och den 28 september. Som vanligt städades källare och förråd, cyklar märktes upp och planteringar på innergården gjordes i ordning. Cirka 30-talet grannar deltog vid vardera tillfälle.

Containrar

Vid tre tillfällen under året har container för brännbart avfall hyrts som en service till medlemmarna. Containern fanns tillgänglig i återvinningsutrymmet under veckan vid respektive fixardag, samt en vecka efter jul- och nyårshelgerna.

Medlemsdagar

2019 var vådrets makter oss nådigare jämfört med året innan, och även om vi inte slapp gråvädret helt, så kunde 2019 års Gran- och Grannglögg avhållas som planerat den 14 december, till glädje för föreningens medlemmar och boende. Styrelsen bjöd på glögg, tillugg, julmusik och en vackert upplyst julgran på gården.

C

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 21 överlåtelser).

Under 2019 har 0 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 6 st (antal andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 6 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 161 medlemmar.

29 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

28 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 160 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Nyhetsbrev

Styrelsen har fortsatt skicka ut nyhetsbrev med information även under 2019. Nyhetsbrevet har liksom tidigare år skickats ut digitalt eller på papper (för de som inte har lämnat en mailadress) och frekvensen har varit cirka en gång per månad.

Gästlägenhet och samlingslokal

Gästlägenhet och samlingslokal finns tillgängliga för uthyrning och är fortsatt mycket populära bland våra medlemmar där uthyrningen ständigt ökar.

Årsavgifter

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

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	7 831	7 721	7 813	7 698
Resultat efter finansiella poster	519	-2 351	-496	-5 206
Förändring av underhållsfond	557	-	-7	-5 699
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 436	-877	974	1 960
Soliditet %	59	60	59	59
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	775	775	775	775
Bostadshyra kr / kvm	1 323	1 270	1 237	1 191
Driftskostnad, kr / kvm	332	323	315	294
Ränta, kr / kvm	91	98	98	136
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	208	138	143	150
Lån, kr / kvm	8 097	8 097	8 097	8 097
Snittränta (%)	1,12	1,22	1,21	1,68

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	122 452 931	-	-10 860 153	-2 351 073
Disposition enligt föreningsstämma			-2 351 073	2 351 073
Avsättning till underhållsfond		1 862 000	-1 862 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 305 316	1 305 316	
Årets resultat				519 016
Vid årets slut	122 452 931	556 684	-13 767 910	519 016

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-13 211 226
Årets resultat före fondförändring	519 016
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 862 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 305 316
Summa över/underskott	-13 248 894

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-13 248 894**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 506 002	7 458 813
Övriga rörelseintäkter	3	324 902	262 580
Summa rörelseintäkter		7 830 904	7 721 393
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 625 317	-7 293 439
Övriga externa kostnader	7	-286 453	-287 784
Personalkostnader	8	-162 982	-181 360
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 473 525	-1 473 525
Summa rörelsekostnader		-6 548 277	-9 236 108
Rörelseresultat		1 282 627	-1 514 715
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 788	44 809
Räntekostnader och liknande resultatposter		-811 399	-881 167
Summa finansiella poster		-763 611	-836 358
Resultat efter finansiella poster		519 016	-2 351 073
Årets resultat		519 016	-2 351 073

C

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	167 034 712	168 495 229
Inventarier, maskiner och installationer	11	39 022	52 030
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>167 073 734</u>	<u>168 547 259</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>167 073 734</u>	<u>168 547 259</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 106	5 044
Övriga fordringar		100 120	108 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>110 780</u>	<u>142 552</u>
Summa kortfristiga fordringar		218 006	255 736
Kassa och bank	13	<u>17 396 490</u>	<u>14 409 059</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>17 614 496</u>	<u>14 664 795</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>184 688 230</u>	<u>183 212 054</u>

C

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		122 452 931	122 452 931
Underhållsfond		556 684	-
Summa bundet eget kapital		123 009 615	122 452 931
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 767 910	-10 860 153
Årets resultat		519 016	-2 351 073
Summa fritt eget kapital		-13 248 894	-13 211 226
Summa eget kapital		109 760 721	109 241 705
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	48 400 000	72 500 000
Summa långfristiga skulder		48 400 000	72 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	24 100 000	-
Leverantörsskulder		1 213 687	367 165
Skatteskulder		17 502	36 460
Övriga skulder		513	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 195 807	1 066 724
Summa kortfristiga skulder		26 527 509	1 470 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 688 230	183 212 054

C

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 282 627	-1 514 715
Avskrivningar	1 473 525	1 473 525
	2 756 152	-41 190
Erhållen ränta	47 788	44 809
Erlagd ränta	-811 399	-881 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 992 541	-877 548
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	37 730	-76 073
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	957 160	-1 798 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 987 431	-2 752 057
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	1 670 311
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-65 037
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	1 605 274
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	48 300 000	-
Amortering av låneskulder	-48 300 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	2 987 431	-1 146 783
Likvida medel vid årets början	14 409 059	15 555 842
Likvida medel vid årets slut	17 396 490	14 409 059

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

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

C

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK 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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	6 003 671	5 970 213
Hyror bostäder	759 571	762 139
Hyror lokaler	346 324	338 708
Hyror p-platser/garage	396 436	387 753
Summa	7 506 002	7 458 813

⌋

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	106 200	105 897
Debiterad fastighetsskatt	30 328	30 328
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	62 450	60 300
Överlåtelseavgifter	18 433	19 740
Andrahandsuthyrningsavgifter	18 105	19 933
Övriga intäkter	22 384	26 382
Försäkringsersättningar	67 002	-
Summa	324 902	262 580

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	9 005	21 070
Lokaler	-	1 321
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	14 800	30 151
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 138	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	50 456	35 900
Övrigt, gemensamma utrymmen	668	-
VA & sanitet, installationer	1 103	5 347
Värme, installationer	7 142	16 185
Ventilation, installationer	-	18 178
El, installationer	9 925	8 905
Tele/TV/porttelefon, installationer	9 921	10 264
Hiss	19 331	11 609
Huskropp	5 708	4 980
Markytor	5 013	-
P-platser/garage	132 904	9 034
Vattenskador	78 452	12 109
Summa	351 564	185 052

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	8 893	-
El, installationer	18 812	-
Huskropp, tak	122 896	3 997 242
Huskropp, fasader	-	59 338
Markytor	1 154 715	159 786
P-platser/garage	-	2 692
Summa	1 305 316	4 219 059

5

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	209 651	202 263
Teknisk förvaltning	443 736	428 180
Besiktningkostnader	301 851	129 197
Bevakningskostnader	3 241	3 233
Snöröjning	6 590	19 574
Serviceavtal	98 762	87 380
Förbrukningsmaterial	13 200	36 673
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 223	3 095
El	261 626	267 628
Uppvärmning	1 041 454	1 139 673
Vatten och avlopp	264 940	259 727
Avfallshantering	145 163	140 065
Försäkringar	71 125	69 663
Systematiskt brandskyddsarbete	10 081	19 507
Hyressättningsavgift	1 196	1 196
Kabel-TV	70 463	68 822
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	15 134	13 452
Summa	2 968 437	2 889 328

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	447	3 447
Tele och post	12 722	11 314
Förvaltningskostnader	230 874	234 463
Revision	20 052	18 520
Jurist- och advokatkostnader	2 395	1 369
Bankkostnader	2 534	2 065
IT-tjänster	329	3 114
Övriga externa tjänster	8 098	4 030
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 990	7 830
Övriga externa kostnader	1 012	1 633
Summa	286 453	287 784

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	119 000	120 000
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden	7 000	14 000
Summa	130 000	138 000
Sociala avgifter	32 982	43 360
Summa	162 982	181 360

⌋

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 460 517	1 460 518
Inventarier, maskiner och installationer	13 008	13 007
Summa	1 473 525	1 473 525

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	121 209 825	121 209 825
-Mark	57 888 000	57 888 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	179 097 825	179 097 825
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 602 596	-9 142 078
	-10 602 596	-9 142 078
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 460 517	-1 460 518
	-1 460 517	-1 460 518
<i>Utgående avskrivningar</i>	-12 063 113	-10 602 596
Redovisat värde	167 034 712	168 495 229
<i>Varav</i>		
Byggnader	109 146 712	110 607 229
Mark	57 888 000	57 888 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	178 000 000	139 000 000
Lokaler	4 441 000	4 316 000
Totalt taxeringsvärde	182 441 000	143 316 000
<i>Varav byggnader</i>	98 900 000	78 859 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	99 437	34 400
	<u>99 437</u>	<u>34 400</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	65 037
	-	<u>65 037</u>
	<u>99 437</u>	<u>99 437</u>
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-47 407	-34 400
	<u>-47 407</u>	<u>-34 400</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-13 008	-13 007
	<u>-13 008</u>	<u>-13 007</u>
	<u>-60 415</u>	<u>-47 407</u>
Redovisat värde	39 022	52 030

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	110 780	142 552
Summa	110 780	142 552

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 612 094	2 669 624
Placeringskonto SBAB	13 784 396	11 739 436
Summa	17 396 490	14 409 059

✓

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 100 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	48 400 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	72 500 000
Summa	72 500 000	72 500 000

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	72 500 000	72 500 000
Summa	72 500 000	72 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	-	-	24 200 000	-	24 200 000	-
SEB	1,07 %	2021-07-28	24 200 000	-	-	24 200 000
SEB	-	-	20 000 000	-	20 000 000	-
SEB	-	-	4 100 000	-	4 100 000	-
Stadshypotek	0,67 %	2020-02-28 *	-	24 100 000	-	24 100 000
Danske Bank	0,42 %	2022-12-30	-	24 200 000	-	24 200 000
Summa			72 500 000	48 300 000	48 300 000	72 500 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Rörlig ränta, justeras var tredje månad. Referensränta Stibor 3M.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	172 160	220 411
Upplupna räntekostnader	16 411	84 291
Förutbetalda intäkter	593 440	531 262
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 750
Upplupna driftskostnader	394 796	212 010
Summa	1 195 807	1 066 724

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Lånet på 24 100 000 kr hos Stadshypotek villkorsändrades 2020-02-28. Lånet placerades hos SEB. 16 000 000 är bundet till 2024-02-28 till en ränta på 0,63 % och 8 100 000 är bundet tom 2021-02-28 till en ränta på 0,52 %.

Not 18 Ställda säkerheter


Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	90 387 400	90 387 400
Summa ställda säkerheter	90 387 400	90 387 400


(

Underskrifter

Malmö, 2020-04-02



Carin Hamrin-Hansen
Styrelseordförande



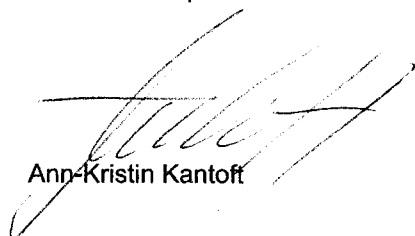
Pia Östling



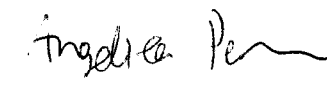
Mikael Pontarp



Åke Bengtsson



Ann-Kristin Kantoff



Angelica Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-08
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Annika Wilhelmsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Revisionsberättelsens omfattning

2019-01-01

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hanaholm 1 för år 2019

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 2019 och av dess finansiella resultat samt kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Revisorns ansvar

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 icke-kvalificerade 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.

Revisorns ansvar enligt ISA

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget

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 kända risker, tillgångar och andra förhållanden

Utöversikt

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Hanaholm 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Vårt 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 revisorssed 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 betryggande sätt.

Föreningens 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

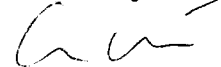
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 8/4-2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Anrika Wilhelmsson
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

