

Bostadsrättsföreningen Hanaholm 1

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Hanaholm 1
769611-6958
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020.

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

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Carin Hamrin-Hansen	Ordförande	2022
Pia Östling	Ledamot	2021
Elisabeth Jansson	Ledamot	2021
Åke Bengtsson	Ledamot	2022
Marie Claire Overton	Ledamot	2022
Ann-Kristin Kantoft	Ledamot	2021
Angelica Persson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Agnes Archenholtz	Suppleant	2021
Cecilia Berg	Suppleant	2021
Sofie Svensson	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Annika Wilhelmsson	Föreningsvald revisor	2021
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning

Jan Rusch
Pär Jakobsson

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 113 lägenheter med bostadsrätt och 6 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:	7 905 kvm
- varav hyresrättsarea:	426 kvm
Total lokalarea:	623 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Coop Sverige Fastigheter AB	395 kvm	2024-09-30
Norbert Geistlinger	49 kvm	2022-06-30

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	Fastighetsskötsel och städning (tom 210115)
Sekant	Fastighetsskötsel och städning (from 210116)
Com Hem	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Industriebevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Skånska Högtrycksspolarna	Serviceavtal spolning

C

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 167 306 kr och planerat underhåll för 5 812 880 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-11-12 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 837 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 205 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

2020 blev väldigt speciellt år på många sätt. I styrelsen följer vi självklart Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Det innebär t ex att vi har alla **styrelsemöten digitalt** och att vi höll årsstämman utomhus. På grund av smittorisen ställde vi in **aktiviteter** som fixardagar och granglögg. Uthyrningen av **gästlägenheten och samlingslokalen** påverkades också av pandemin, och bokningarna av dessa minskade markant.

Renoveringen av garagetak/innergård avslutades under året. Det visade sig att problemet kunde lösas genom att restaurera brunnarna på innegården (som av olika anledningar inte fungerade), så att regnvattnet kunde rinna undan i stället för att lägga sig på garagetaket. Därmed behövde vi inte heller gräva upp hela innegården och sparade på så sätt en hel del pengar och besvär. I samband med restaureringen av brunnarna har vi även gjort vid alla **ljusbrunnar** längs husväggarna mot innegården, och **lagt om gången vid Kilian Zollsgatan 21**, så att vi slipper ha en bassäng där efter varje kraftig regnskur. Till sist har vi även rustat upp **rabatterna** runt våra tre hus, inkl staketet runt dem, samt fått en efterlängtd **ny miljöstation**. De sista arbetena kring uteplats och växter presenteras och beslutas på årsstämman och slutförs därefter.

Vi genomförde en stickprovsundersökning av våra **fönster** och de befanns vara i ett så pass bra skick att det endast behövdes renovering i stället för utbyte. Under hösten och vintern 2020 genomförde vi renoveringen av alla fönster och balkongdörrar och den avslutades i februari 2021, ca tre månader före tidsplan.

Under hösten 2020 installerade vi **gemensam el och gemensamt bredband** för alla boende. Två investeringar som effektiviserar och minskar kostnaderna för både föreningen och för alla boende. Även gästlägenheten och samlingslokalen har därmed numera bredband för de som så önskar.

På årsstämman fick styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheter för **installation av solceller**. En projektgrupp är utsedd och arbetet pågår. Styrelsen fick också i uppdrag att undersöka en lösning för att **skärma av vid Coops varuintag/porten Tessins väg 12**. Efter att ha studerat olika lösningar och rådgjort med bland andra kommunen och hyresgästen (Coop) visade sig det tyvärr inte vara möjligt att göra en avskärmning.

Vi har också äntligen, efter många om och men, fått åtgärdat våra flaggande **balkongtak**. Entreprenören som gjorde målningen från början (för drygt 10 år sedan?) genomförde efter sommaren 2020 de begärda garantiarbetena och alla balkonger är nu återställda.

Vi har som vanligt haft **container** för brännbart avfall tillgänglig för alla boende tre gånger under 2020. Styrelsen har också gjort punktiinsatser med att byta blommor i våra krukor vid garagenedfarten samt att rensa cyklar m m i våra källare.

Tillsammans med Bredablick har vi gått igenom och uppdaterat föreningens **underhållsplan**.

C

Nyhetsbrevet har kommit ut regelbundet under 2020, minst en gång per månad. Som vanligt med information från styrelsen och om pågående projekt. Nyhetsbrevet skickas ut digitalt (mail) eller på papper i brevlådan till de som inte har anmält en mailadress. Vår **hemsida** uppdateras kontinuerligt.

I juni genomförde vi för att Covid19-säkra vår **årsstämma utomhus**. Av deltagarantalet att döma var det en succé, även om det blev lite kylslaget på slutet när solen försvann ner bakom Sergels väg 5.

Under året har vi sålt en av våra **hyreslägenheter**, vilket innebär att vi vid årets slut hade sju hyreslägenheter kvar i föreningen.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 18 överlåtelser).

Under 2020 har 1 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 0 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31:6 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 6 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 160 medlemmar.

24 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

21 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 163 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.

Årsavgifter

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

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	7 845	7 831	7 721	7 813
Resultat efter finansiella poster	-3 543	519	-2 351	-496
Förändring av underhållsfond	-557	557	-	-7
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 512	1 436	-877	974
Soliditet %	60	59	60	59
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	775	775	775	775
Bostadshyra kr / kvm	1 380	1 323	1 270	1 237
Driftskostnad, kr / kvm	315	332	323	315
Ränta, kr / kvm	57	91	98	98
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	205	208	138	143
Lån, kr / kvm	8 097	8 097	8 097	8 097
Snittränta (%)	0,70	1,12	1,22	1,21

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 balansomslutning.

C

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	122 452 931	556 684	-13 767 910	519 016
Disposition enligt föreningsstämma			519 016	-519 016
Avsättning till underhållsfond		1 837 000	-1 837 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 393 684	2 393 684	
Årets upplåtelse/kapitaltillskott etc	3 257 940			
Årets resultat				-3 543 177
Vid årets slut	125 710 871	-	-12 692 210	-3 543 177

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-13 248 894
Årets resultat före fondförändring	-3 543 177
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 837 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 393 685
Summa över/underskott	-16 235 386

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -16 235 386

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 466 874	7 506 002
Övriga rörelseintäkter	3	378 216	324 902
Summa rörelseintäkter		7 845 090	7 830 904
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-8 797 866	-4 625 317
Övriga externa kostnader	7	-362 260	-286 453
Personalkostnader	8	-289 515	-162 982
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 473 524	-1 473 525
Summa rörelsekostnader		-10 923 165	-6 548 277
Rörelseresultat		-3 078 075	1 282 627
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 418	47 788
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 520	-811 399
Summa finansiella poster		-465 102	-763 611
Resultat efter finansiella poster		-3 543 177	519 016
Årets resultat		-3 543 177	519 016

C

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	165 574 195	167 034 712
Inventarier, maskiner och installationer	11	495 232	39 022
Summa materiella anläggningstillgångar		166 069 427	167 073 734
Summa anläggningstillgångar		166 069 427	167 073 734
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		69 026	7 106
Övriga fordringar		257 584	100 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	211 350	110 780
Summa kortfristiga fordringar		537 960	218 006
Kassa och bank	13	17 009 526	17 396 490
Summa omsättningstillgångar		17 547 486	17 614 496
SUMMA TILLGÅNGAR		183 616 913	184 688 230

C

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 710 871	122 452 931
Underhållsfond		-	556 684
Summa bundet eget kapital		125 710 871	123 009 615
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 692 210	-13 767 910
Årets resultat		-3 543 177	519 016
Summa fritt eget kapital		-16 235 387	-13 248 894
Summa eget kapital		109 475 484	109 760 721
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	40 200 000	48 400 000
Summa långfristiga skulder		40 200 000	48 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	32 300 000	24 100 000
Leverantörsskulder		435 127	1 213 687
Skatteskulder		21 246	17 502
Övriga skulder		-24 092	513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 209 148	1 195 807
Summa kortfristiga skulder		33 941 429	26 527 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 616 913	184 688 230

C

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 078 075	1 282 625
Avskrivningar	1 473 523	1 473 526
	-1 604 552	2 756 151
Erhållen ränta	42 418	47 788
Erlagd ränta	-507 519	-811 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-2 069 653	1 992 541
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-319 954	37 730
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-786 079	957 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 175 686	2 987 431
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 257 940	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-469 216	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 788 724	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	24 100 000	48 300 000
Amortering av låneskulder	-24 100 000	-48 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-386 962	2 987 431
Likvida medel vid årets början	17 396 489	14 409 059
Likvida medel vid årets slut	17 009 527	17 396 490

(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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	6 006 791	6 003 671
Hyor bostäder	712 314	759 571
Hyor lokaler	352 009	346 324
Hyor p-platser/garage	395 760	396 436
Summa	7 466 874	7 506 002

C

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	132 956	106 200
El	75 414	-
Debiterad fastighetsskatt	22 038	30 328
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	55 350	62 450
Överlåtelseavgifter	17 585	18 433
Andrahandsuthyrningsavgifter	21 372	18 105
Övriga intäkter	53 501	22 384
Försäkringsersättningar	-	67 002
Summa	378 216	324 902

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	12 382	9 005
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	16 557	14 800
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 147	7 138
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 480	50 456
Övrigt, gemensamma utrymmen	17 317	668
VA & sanitet, installationer	3 008	1 103
Värme, installationer	8 037	7 142
El, installationer	3 750	9 925
Tele/TV/porttelefon, installationer	10 513	9 921
Hiss	65 387	19 331
Huskropp	1 985	5 708
Markytor	-	5 013
P-platser/garage	-	132 904
Vattenskador	-2 256	78 452
Summa	167 306	351 564

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	-	8 893
El, installationer	-	18 812
Huskropp, tak	-	122 896
Huskropp, fönster	1 702 534	-
Markytor	4 110 346	1 154 715
Summa	5 812 880	1 305 316

⌂

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetskatt/-avgift	215 890	209 651
Teknisk förvaltning	477 365	443 736
Besiktningkostnader	5 878	301 851
Bevakningskostnader	3 241	3 241
Snöröjning	-	6 590
Serviceavtal	100 708	98 762
Förbrukningsmaterial	34 173	13 200
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	10 223
El	270 620	261 626
Uppvärmning	1 054 765	1 041 454
Vatten och avlopp	297 746	264 940
Avfallshantering	146 277	145 163
Försäkringar	71 388	71 125
Systematiskt brandskyddsarbete	21 048	10 081
Hyressättningsavgift	1 052	1 196
Kabel-TV	71 365	70 463
Bredband	29 120	-
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	17 044	15 134
Summa	2 817 680	2 968 437

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	1 653	447
Tele och post	10 519	12 722
Förvaltningskostnader	228 327	230 874
Revision	24 158	20 052
Jurist- och advokatkostnader	39 562	2 395
Bankkostnader	2 508	2 534
IT-tjänster	466	329
Övriga externa tjänster	27 846	8 098
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 140	7 990
Övriga externa kostnader	19 081	1 012
Summa	362 260	286 453

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	200 400	119 000
Föreningsvald revisor	5 000	4 000
Övriga arvoden	23 000	7 000
Summa	228 400	130 000
Sociala avgifter	61 115	32 982
Summa	289 515	162 982

5

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 460 517	1 460 517
Inventarier, maskiner och installationer	13 007	13 008
Summa	1 473 524	1 473 525

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	121 209 825	121 209 825
-Mark	57 888 000	57 888 000
Utgående anskaffningsvärden	179 097 825	179 097 825
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-12 063 113	-10 602 596
	-12 063 113	-10 602 596
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 460 517	-1 460 517
	-1 460 517	-1 460 517
Utgående avskrivningar	-13 523 630	-12 063 113
Redovisat värde	165 574 195	167 034 712
Varav		
Byggnader	107 686 195	109 146 712
Mark	57 888 000	57 888 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	178 000 000	178 000 000
Lokaler	4 441 000	4 441 000
Totalt taxeringsvärde	182 441 000	182 441 000
Varav byggnader	98 900 000	98 900 000

⌋

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	99 437	99 437
	99 437	99 437
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	469 216	-
	469 216	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	568 653	99 437
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-60 415	-47 407
	-60 415	-47 407
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-13 007	-13 008
	-13 007	-13 008
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-73 422	-60 415
 Redovisat värde	495 232	39 022

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	75 414	-
Förutbetalda kostnader	135 936	110 780
Summa	211 350	110 780

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 183 777	3 612 094
Placeringskonto SBAB	13 825 749	13 784 396
Summa	17 009 526	17 396 490

C

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	32 300 000	24 100 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	40 200 000	48 400 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	72 500 000	72 500 000

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
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
SEB	0,52 %	2021-02-28*	-	8 100 000	-	8 100 000
SEB	1,07 %	2021-07-28	24 200 000	-	-	24 200 000
SEB	0,63 %	2024-02-28	-	16 000 000	-	16 000 000
Stadshypotek		Löst	24 100 000	-	24 100 000	-
Danske Bank	0,42 %	2022-12-30	24 200 000	-	-	24 200 000
Summa			72 500 000	24 100 000	24 100 000	72 500 000

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

*Lånet är löst i sin helhet 2021-02-28

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	290 964	172 160
Upplupna räntekostnader	2 514	16 411
Förutbetalda intäkter	623 374	593 440
Upplupna revisionsarvoden	21 500	19 000
Upplupna driftskostnader	270 796	394 796
Summa	1 209 148	1 195 807

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	72 952 400	90 387 400
Summa ställda säkerheter	72 952 400	90 387 400
I eget förvar	17 435 000	

Underskrifter

Malmö, 2021-05-18



Carin Hamrin-Hansen
Styrelseordförande



Pia Östling



Elisabeth Jansson

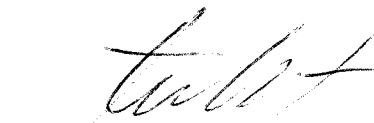


Åke Bengtsson

Marie Claire Overton



Angelica Persson

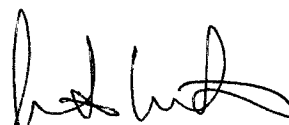


Ann-Kristin Kantoft

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-18
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Annika Wilhelmsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Sammanfattning av årsredovisningen

Uppdraget

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hanaholm 1 för år 2020

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 2020 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.

Uttalandet

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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.

Övergripande 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Auktoriserade revisorns ansvar

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

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 ianspråkta 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

