

# Bostadsrättsföreningen Hanaholm 1

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Hanaholm 1**  
769611-6958  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hanaholm 1, 769611-6958, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### 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	2020
Pia Östling	Ledamot	2019
Mikael Pontarp	Ledamot	2020
Åke Bengtsson	Ledamot	2020
Ann-Kristin Kantoft	Ledamot	2019

#### Styrelsesuppleanter

Marie Claire Overton	Suppleant	2019
Olof Bokedal	Suppleant	2019
Angelica Persson	Suppleant	2019

#### Ordinarie revisorer

Anneth Lundahl	Föreningsvald revisor	2020
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	

#### Valberedning

Caroline Carlsson  
Caroline Dahl  
Majid Mahdi  
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, Sergels väg 5 samt Tessins väg 12.

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt och 8 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	2	42	29	27	6

Total tomtarea:	6 931 kvm
Total bostadsarea:	8 331 kvm
- varav bostadsrättsarea:	7751 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	2020-06-30

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

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Lars Hansson i Skåne	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Lars Hansson i Skåne	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Industriebevakning	Jour
FSB	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Skånska Högtrycksspolarna	Serviceavtal spolning

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 185 052 kr och planerat underhåll för 4 219 059 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 2015-03-26 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 234 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 138 kr per kvm.

C

## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2018 har 21 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Under 2018 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 6 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 165 medlemmar.

28 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

32 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 161 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

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	7 721	7 813	7 698	7 663
Resultat efter finansiella poster	-2 351	-496	-5 206	-3 497
Förändring av underhållsfond	-	-7	-5 699	-3 294
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-877	974	1 960	1 264
Soliditet %	60	59	59	60
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	775	775	775	775
Bostadshyra kr / kvm	1 270	1 237	1 191	1 151
Driftskostnad, kr / kvm	323	315	294	288
Ränta, kr / kvm	98	98	136	178
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	138	143	150	137
Lån, kr / kvm	8 097	8 097	8 097	8 097
Snittränta (%)	1,22	1,21	1,68	2,20

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

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

C

### Allmänt om verksamheten

Fixardagar, vi har haft två fixardagar under året, en 19 maj och en 13 oktober, i Trivselgruppens eminenta arrangemang. Som vanligt städade vi i källare och förråd, gjorde i ordning planteringar på innergården. Ca 30-talet grannar deltog vid vardera tillfället.

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 efter jul.

Vädrets makter var inte med oss i december och 2018-års Gran- och Grannglögg som skulle avhållits i mitten av december, fick tyvärr ställas in på grund av ett sällsynt kallt och grått regnväder. Vi hoppas på bättre tur med vädret 2019 och kommer igen med nya tag då.

Nyhetsbrev med information från styrelsen har skickats ut även detta år. Frekvensen har varit cirka en gång per månad. Styrelsen har dessutom skickat ut ett separat nyhetsbrev för takrenoveringsprojektet, med information om projektets framskridande. Detta nyhetsbrev har kommit veckovis och varit mycket uppskattat. Vi kommer att fortsätta med detta system av projektnyhetsbrev även för kommande, större, projekt.

Projektet för att renovera yttertaken avslutades enligt plan under våren. Vi har därmed fått nya och täta tak på våra tre husbyggnader. Projekteringen för renovering av garagetaket och därmed omläggning av vår innergård påbörjades i slutet av året, och projektet kommer att genomföras under 2019.

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

Slutligen har vi sålt 1 hyresrätt under året, och dessutom fått 28 nya medlemmar.

2

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>120 782 620</b>	-	<b>-10 363 780</b>	<b>-496 372</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-496 372	496 372
Avsättning till underhållsfond		1 234 000	-1 234 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 234 000	1 233 999	
Årets upplåtelser	1 670 311			
Årets resultat				-2 351 073
<b>Vid årets slut</b>	<b>122 452 931</b>	-	<b>-10 860 153</b>	<b>-2 351 073</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 860 153
Årets resultat före fondförändring	-2 351 073
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 234 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 234 000
Summa över/underskott	-13 211 226

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-13 211 226**

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

↳



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	7 458 813	7 443 713
Övriga rörelseintäkter	3	262 580	369 089
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 721 393</b>	<b>7 812 802</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-7 293 439	-5 558 222
Övriga externa kostnader	7	-287 784	-276 488
Personalkostnader	8	-181 360	-187 474
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 473 525	-1 463 385
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 236 108</b>	<b>-7 485 569</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 514 715</b>	<b>327 233</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 809	51 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-881 167	-874 985
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-836 358</b>	<b>-823 605</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 351 073</b>	<b>-496 372</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 351 073</b>	<b>-496 372</b>

Q

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	168 495 229	169 955 747
Inventarier, maskiner och installationer	11	52 030	-
Summa materiella anläggningstillgångar		168 547 259	169 955 747
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		168 547 259	169 955 747
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 044	-
Övriga fordringar		108 140	82 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	142 552	96 860
Summa kortfristiga fordringar		255 736	179 663
<b>Kassa och bank</b>	13	14 409 059	15 555 843
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		14 664 795	15 735 506
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		183 212 054	185 691 253

↳

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		122 452 931	120 782 620
Summa bundet eget kapital		122 452 931	120 782 620
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 860 153	-10 363 780
Årets resultat		-2 351 073	-496 372
Summa fritt eget kapital		-13 211 226	-10 860 152
<b>Summa eget kapital</b>		<b>109 241 705</b>	<b>109 922 468</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14,15	72 500 000	72 500 000
Summa långfristiga skulder		72 500 000	72 500 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		367 165	1 978 650
Skatteskulder		36 460	16 638
Övriga skulder		-	1 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 066 724	1 272 288
Summa kortfristiga skulder		1 470 349	3 268 785
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>183 212 054</b>	<b>185 691 253</b>

⌂

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 514 715	327 233
Avskrivningar	1 473 525	1 463 385
	<b>-41 190</b>	<b>1 790 618</b>
Erhållen ränta	44 809	51 380
Erlagd ränta	-881 167	-874 985
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-877 548</b>	<b>967 013</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-76 308	-65 710
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-1 798 201	1 492 758
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 752 057</b>	<b>2 394 061</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 670 311	3 152 611
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-65 037	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 605 274</b>	<b>3 152 611</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 146 783</b>	<b>5 546 672</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>15 555 842</b>	<b>10 009 171</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 409 059</b>	<b>15 555 843</b>

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

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

2

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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

## Noter

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	5 970 213	5 940 731
Hyror bostäder	762 139	784 853
Hyror lokaler	338 708	331 588
Hyror p-platser/garage	387 753	386 541
<b>Summa</b>	<b>7 458 813</b>	<b>7 443 713</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	105 897	106 016
Debiterad fastighetsskatt	30 328	30 328
Debiterade tillval	-	60
Övernattningsslägenhet	60 300	74 200
Överlåtelseavgifter	19 740	16 764
Andrahandsuthyrningsavgifter	19 933	15 546
Övriga intäkter	26 382	20 226
Försäkringsersättningar	-	105 949
<b>Summa</b>	<b>262 580</b>	<b>369 089</b>

### Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	21 070	9 327
Lokaler	1 321	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	30 151	37 123
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 664
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	35 900	28 192
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	464
VA & sanitet, installationer	5 347	235
Värme, installationer	16 185	32 425
Ventilation, installationer	18 178	25 864
El, installationer	8 905	9 105
Tele/TV/porttelefon, installationer	10 264	-
Hiss	11 609	7 961
Huskropp	4 980	-
Markytor	-	11 462
P-platser/garage	9 034	24 413
Vattenskador	12 108	-
<b>Summa</b>	<b>185 052</b>	<b>188 235</b>

⤵

### Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
VA & sanitet, installationer	-	51 239
Värme, installationer	-	48 510
Huskropp, tak	3 997 242	2 340 114
Huskropp, fasader	59 338	-
Markytor	159 786	109 905
P-platser/garage	2 693	-
<b>Summa</b>	<b>4 219 059</b>	<b>2 549 768</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	202 263	199 645
Teknisk förvaltning	209 099	199 799
Fastighetsförvaltning utöver avtal	8 435	9 834
Städning	210 646	205 065
Besiktningkostnader	129 197	197 915
Bevakningskostnader	3 233	3 237
Snöröjning	19 574	14 892
Serviceavtal	87 380	51 568
Förbrukningsmaterial	36 673	23 640
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 095	-
El	267 628	223 021
Uppvärmning	1 139 673	1 128 977
Vatten och avlopp	259 727	272 231
Avfallshantering	140 065	144 424
Försäkringar	69 663	56 176
Systematiskt brandskyddsarbete	19 507	11 230
Hyressättningsavgift	1 196	1 196
Kabel-TV	68 822	67 104
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	13 452	10 265
<b>Summa</b>	<b>2 889 328</b>	<b>2 820 219</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 637
Kontorsmateriel och trycksaker	3 447	-
Tele och post	11 314	12 828
Ekonomisk förvaltning	167 838	167 132
Övriga förvaltningskostnader	66 625	56 901
Revision	18 520	18 570
Jurist- och advokatkostnader	1 369	-
Bankkostnader	2 065	1 978
IT-tjänster	3 114	598
Övriga externa tjänster	4 030	5 624
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 830	-
Övriga externa kostnader	1 632	11 220
<b>Summa</b>	<b>287 784</b>	<b>276 488</b>

C

## Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	120 000	120 000
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden	14 000	22 000
<b>Summa</b>	<b>138 000</b>	<b>146 000</b>
Sociala avgifter	43 360	41 474
<b>Summa</b>	<b>181 360</b>	<b>187 474</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	1 460 518	1 460 518
Inventarier, maskiner och installationer	13 007	2 867
<b>Summa</b>	<b>1 473 525</b>	<b>1 463 385</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<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>

### Ingående avskrivningar

Vid årets början		
-Byggnader	-9 142 078	-7 681 560
	-9 142 078	-7 681 560
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 460 518	-1 460 518
	-1 460 518	-1 460 518
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-10 602 596</b>	<b>-9 142 078</b>

<b>Redovisat värde</b>	<b>168 495 229</b>	<b>169 955 747</b>
------------------------	--------------------	--------------------

Varav		
Byggnader	110 607 229	112 067 747
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

C



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	34 400	34 400
	<u>34 400</u>	<u>34 400</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	65 037	-
	<u>65 037</u>	<u>-</u>
 <b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>99 437</b>	<b>34 400</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-34 400	-31 533
	<u>-34 400</u>	<u>-31 533</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-13 007	-2 867
	<u>-13 007</u>	<u>-2 867</u>
 <b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-47 407</b>	<b>-34 400</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>52 030</b>	<b>-</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	142 552	96 860
	<u>142 552</u>	<u>96 860</u>

## Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	-	1 000
Transaktionskonto Handelsbanken	2 669 624	1 729 403
Placeringskonto SBAB	11 739 435	13 825 440
	<u>14 409 059</u>	<u>15 555 843</u>

↳

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
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 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	72 500 000	72 500 000
<b>Summa</b>	<b>72 500 000</b>	<b>72 500 000</b>

Låneinstitut	Ränta	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	0,90 %	2019-02-28	20 000 000	-	-	20 000 000
SEB	0,90 %	2019-02-28	4 100 000	-	-	4 100 000
			<b>72 500 000</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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	220 411	212 491
Upplupna räntekostnader	84 291	81 167
Förutbetalda intäkter	531 262	639 230
Upplupna revisionsarvoden	18 750	18 750
Upplupna driftskostnader	212 010	320 650
	<b>1 066 724</b>	<b>1 272 288</b>

### Not 17 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	90 387 400	90 387 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>90 387 400</b>	<b>90 387 400</b>

C

## Underskrifter

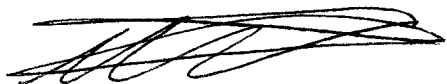
Malmö 2019-04-15



Carin Hamrin-Hansen



Pia Östling



Mikael Pontarp



Åke Bengtsson

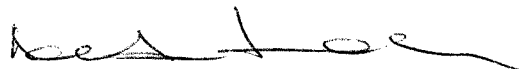


Ann-Kristin Kantoft

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-25  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Anneth Lundahl  
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 2018.

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 2018 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 utfört 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 föreningsvalda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening och därmed enligt god revisionsssed 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 2018 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.

##### *Grund för uttalande*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

##### *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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 26/4 2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Anneth Lundahl  
Föreningsrevisor





Vi ser om ditt hus.

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

