

# Brf Hanaholm 1

Årsredovisning 2021

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Hanaholm 1**  
769611-6958  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2021.

### 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	2022
Elisabeth Jansson	Ledamot	2023
Sofie Svensson	Ledamot	2022
Ann-Kristin Kantoft	Ledamot	2023
Angelica Persson	Ledamot	2023 (avgick 2022-04-22)

##### Styrelsesuppleanter

Agnes Archenholtz	Suppleant	2022
Cecilia Berg	Suppleant	2022

##### Ordinarie revisorer

Annika Wilhelmsson	Föreningsvald revisor	2022
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022

##### 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 Malmö 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 114 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter, 6 lokaler, 71 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:	7 958 kvm
- varav hyresrättsarea:	373 kvm
Total lokalarea:	623 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Coop Sverige Fastigheter AB	395 kvm	2024-09-30
Norbert Geistlinger	49 kvm	2023-06-30

#### 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

Sekant	Fastighetsskötsel och städning
Tele 2	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Industribevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Skånska Högtrycksspolarna	Serviceavtal spolning
EP-Service	Serviceavtal tvättmaskiner

## **Underhåll och reparationer**

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 222 422 kr och planerat underhåll för 5 470 190 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 1 860 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 213 kr per kvm.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Verksamhet 2021

Pandemin fortsatte att påverka oss under 2021. Styrelsen har fortsatt med digitala styrelsemöten och även detta år skulle stämman hållas utomhus. Vädergudarna var dock inte överens med oss om detta, och en regnskur gjorde att vi snabbt fick flytta in stämman i källarlokalen på Kilian Zollsgatan 21. På grund av pandemin ställde vi in fixardagarna vår och höst. Vi vågade däremot oss på en gran- och grannglögg ute på gården i december. Uthyrningen av gästlägenheten och samlingslokalen påverkades av pandemin också under 2021, med färre bokningar än innan pandemin.

Renoveringen av våra fönster och balkongdörrar avslutades i februari 2021, ca tre månader före tidsplan. Maskinparken i våra tvättstugor har gått igenom, renoverats där det varit möjligt och bytts ut där det behövts. I början av året effektiviserade vi belysningen i källare och på vindar, där alla ljuskällor byttes ut till LED och armaturerna till rörelsestyrda. Första etappen av injusteringen av vår värmeanläggning genomfördes i slutet av året, där lägenheterna på Tessins väg 12 gick igenom. Etapp 2 (Sergels väg 5 och Kilian Zollsgatan 21) genomförs under våren/sommaren 2022. Under hösten har vi även tilläggsisolerat kring vindslägenheterna på Sergels väg 5 och Kilian Zollsgatan 21.

På årsstämman 2020 fick styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheter för installation av solceller. Projektgruppen fortsätter sitt arbete, men det kompliceras av det regelverk som finns kring bygglov för installationer av den här typen i vårt område. På stämman 2021 fick styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheten att höja våra balkongräcken (likt gårdssidan på Tessins väg 12) En projektgrupp utsågs även här, och den arbetar med att hitta en lösning.

Den 1 januari 2021 fick vi en ny leverantör av fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, Sekant Fastighetsskötsel AB.

Vi har som vanligt haft container för brännbart avfall tillgänglig för alla boende tre gånger under 2021; vår, höst och jul. Styrelsen har gjort punktinsatser med att byta blommor i våra krukor vid garagedfarten samt att rensa cyklar m m i våra källare.

Nyhetsbrevet har kommit ut regelbundet under 2021, 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.

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

23 lägenheter i föreningen bytte ägare under 2021.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2021 har 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 14 överlåtelse).

Under 2021 har 2 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 6 st).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 163 medlemmar.

28 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

26 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 165 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

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 2 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rörelsens intäkter	8 192	7 845	7 831	7 721
Resultat efter finansiella poster	-3 768	-3 543	519	-2 351
Förändring av underhållsfond	-	-557	557	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-2 255	-1 512	1 436	-877
Soliditet %	62	60	59	60
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	775	775	775	775
Bostadshyra kr / kvm	1 399	1 380	1 323	1 270
Driftskostnad, kr / kvm	397	315	332	323
Ränta, kr / kvm	46	57	91	98
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	208	205	208	138
Lån, kr / kvm	7 192	8 097	8 097	8 097
Snittränta (%)	0,65	0,70	1,12	1,22

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 lokalfarea som beräkningsgrund.

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

## 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>125 710 871</b>	-	<b>-12 692 210</b>	<b>-3 543 177</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-3 543 177	3 543 177
Avsättning till underhållsfond		1 860 000	-1 860 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 860 000	1 860 001	
Årets upplåtelser/kapitaltillskott etc	4 082 561			
Årets resultat				-3 767 919
<b>Vid årets slut</b>	<b>129 793 432</b>	-	<b>-16 235 386</b>	<b>-3 767 919</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-16 235 386
Årets resultat före fondförändring	-3 767 919
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 860 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 860 000
Summa över/underskott	-20 003 305

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-20 003 305**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	7 421 371	7 466 874
Övriga rörelseintäkter	3	770 958	378 216
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 192 329</b>	<b>7 845 090</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-9 249 727	-8 797 866
Övriga externa kostnader	7	-524 536	-362 260
Personalkostnader	8	-283 459	-289 515
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 512 933	-1 473 524
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 570 655</b>	<b>-10 923 165</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 378 326</b>	<b>-3 078 075</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 341	42 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 934	-507 520
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-389 593</b>	<b>-465 102</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 767 919</b>	<b>-3 543 177</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 767 919</b>	<b>-3 543 177</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	164 113 677	165 574 195
Inventarier, maskiner och installationer	11	447 567	495 232
Summa materiella anläggningstillgångar		164 561 244	166 069 427
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		164 561 244	166 069 427
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		56 878	69 026
Övriga fordringar		2 104 853	257 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	325 254	211 350
Summa kortfristiga fordringar		2 486 985	537 960
<b>Kassa och bank</b>	13	10 817 770	17 009 526
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		13 304 755	17 547 486
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		177 865 999	183 616 913

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 793 432	125 710 871
Summa bundet eget kapital		129 793 432	125 710 871
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 235 386	-12 692 210
Årets resultat		-3 767 919	-3 543 177
Summa fritt eget kapital		-20 003 305	-16 235 387
<b>Summa eget kapital</b>		<b>109 790 127</b>	<b>109 475 484</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	36 100 000	40 200 000
Summa långfristiga skulder		36 100 000	40 200 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	28 300 000	32 300 000
Leverantörsskulder		2 274 202	435 127
Skatteskulder		21 814	21 246
Övriga skulder		-28 979	-24 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 408 835	1 209 148
Summa kortfristiga skulder		31 975 872	33 941 429
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>177 865 999</b>	<b>183 616 913</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 378 326	-3 078 077
Avskrivningar	1 512 932	1 473 524
	<b>-1 865 394</b>	<b>-1 604 553</b>
Erhållen ränta	26 341	42 418
Erlagd ränta	-415 934	-507 518
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-2 254 987</b>	<b>-2 069 653</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 949 026	-319 954
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	2 034 446	-786 079
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 169 567</b>	<b>-3 175 686</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	4 082 561	3 257 940
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 750	-469 216
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>4 077 811</b>	<b>2 788 724</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	24 200 000	24 100 000
Amortering av låneskulder	-32 300 000	-24 100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 100 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 191 756</b>	<b>-386 962</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17 009 526</b>	<b>17 396 489</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 817 770</b>	<b>17 009 527</b>

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

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

## 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	5-10 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	6 123 160	6 006 791
Hyror bostäder	558 873	712 314
Hyror lokaler	353 544	352 009
Hyror p-platser/garage	385 794	395 760
<b>Summa</b>	<b>7 421 371</b>	<b>7 466 874</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	216 781	132 956
El	274 620	75 414
Debiterad fastighetsskatt	26 184	22 038
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	31 090	55 350
Överlåtelseavgifter	23 751	17 585
Andrahandsuthyrningsavgifter	10 966	21 372
Övriga intäkter	187 566	53 501
<b>Summa</b>	<b>770 958</b>	<b>378 216</b>

### Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	13 788	12 382
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	70 500	16 557
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 669	8 147
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	45 584	22 480
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 796	17 317
VA & sanitet, installationer	36 798	3 008
Värme, installationer	16 233	8 037
Ventilation, installationer	5 052	-
El, installationer	6 286	3 750
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	10 513
Hiss	6 675	65 387
Huskropp	4 235	1 985
Markytor	1 806	-
Vattenskador	-	-2 256
<b>Summa</b>	<b>222 422</b>	<b>167 306</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	424 260	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	349 942	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 674 658	-
Huskropp, fönster	2 684 918	1 702 534
Markytor	336 412	4 110 346
<b>Summa</b>	<b>5 470 190</b>	<b>5 812 880</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	219 490	215 890
Teknisk förvaltning	435 111	477 365
Besiktningskostnader	53 472	5 878
Bevakningskostnader	3 351	3 241
Snöröjning	14 074	-
Serviceavtal	118 932	100 708
Förbrukningsmaterial	24 240	34 173
Övriga utgifter för köpta tjänster	13 433	-
El	622 438	270 620
Uppvärmning	1 262 610	1 054 765
Vatten och avlopp	318 005	297 746
Avfallshantering	168 984	146 277
Försäkringar	83 103	71 388
Systematiskt brandskyddsarbete	12 766	21 048
Hyressättningsavgift	1 052	1 052
Kabel-TV	71 491	71 365
Bredband	115 200	29 120
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	19 364	17 044
<b>Summa</b>	<b>3 557 115</b>	<b>2 817 680</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Frakter och transporter	85	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 274	1 653
Tele och post	10 167	10 519
Förvaltningskostnader	250 222	228 327
Revision	19 412	24 158
Jurist- och advokatkostnader	19 147	39 562
Bankkostnader	2 535	2 508
IT-tjänster	14 368	466
Övriga externa tjänster	197 818	27 846
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 310	8 140
Övriga externa kostnader	1 198	19 081
<b>Summa</b>	<b>524 536</b>	<b>362 260</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### **Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	204 600	200 400
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden	16 000	23 000
<b>Summa</b>	<b>225 600</b>	<b>228 400</b>
Sociala avgifter	57 859	61 115
<b>Summa</b>	<b>283 459</b>	<b>289 515</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	1 460 518	1 460 517
Inventarier, maskiner och installationer	52 415	13 007
<b>Summa</b>	<b>1 512 933</b>	<b>1 473 524</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	121 209 825	121 209 825
-Mark	57 888 000	57 888 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>179 097 825</b>	<b>179 097 825</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-13 523 630	-12 063 113
	-13 523 630	-12 063 113
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 460 518	-1 460 517
	-1 460 518	-1 460 517
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-14 984 148</b>	<b>-13 523 630</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>164 113 677</b>	<b>165 574 195</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	106 225 677	107 686 195
Mark	57 888 000	57 888 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	178 000 000	178 000 000
Lokaler	4 441 000	4 441 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>182 441 000</b>	<b>182 441 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>98 900 000</i>	<i>98 900 000</i>



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	568 654	99 437
	<u>568 654</u>	<u>99 437</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	4 750	469 217
	<u>4 750</u>	<u>469 217</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>573 404</b>	<b>568 654</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-73 422	-60 415
	<u>-73 422</u>	<u>-60 415</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-52 415	-13 007
	<u>-52 415</u>	<u>-13 007</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-125 837</b>	<b>-73 422</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>447 567</b>	<b>495 232</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	146 185	75 414
Förutbetalda kostnader	<u>179 069</u>	<u>135 936</u>
<b>Summa</b>	<b>325 254</b>	<b>211 350</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 542 135	3 183 777
Placeringskonto SBAB	<u>7 275 634</u>	<u>13 825 749</u>
<b>Summa</b>	<b>10 817 770</b>	<b>17 009 526</b>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	28 300 000	32 300 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	36 100 000	40 200 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>64 400 000</b>	<b>72 500 000</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	64 400 000	72 500 000
<b>Summa</b>	<b>64 400 000</b>	<b>72 500 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,52 %	Löst	8 100 000	-	-8 100 000	-
SEB	1,07 %	Löst	24 200 000	-	-24 200 000	-
SEB	0,63 %	2024-02-28	16 000 000	-	-	16 000 000
SEB	0,25 %	2022-07-28	-	4 100 000	-	4 100 000
SEB	0,38 %	2023-07-28	-	4 100 000	-	4 100 000
SEB	0,68 %	2026-07-28	-	16 000 000	-	16 000 000
Danske Bank	0,42 %	2022-12-30	24 200 000	-	-	24 200 000
<b>Summa</b>			<b>72 500 000</b>	<b>24 200 000</b>	<b>-32 300 000</b>	<b>64 400 000</b>

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

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	296 483	290 964
Upplupna räntekostnader	1 307	2 514
Förutbetalda intäkter	766 345	623 374
Upplupna revisionsarvoden	20 500	21 500
Upplupna driftskostnader	324 200	270 796
<b>Summa</b>	<b>1 408 835</b>	<b>1 209 148</b>

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	90 387 400	72 952 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>90 387 400</b>	<b>72 952 400</b>
I eget förvar	-	17 435 000

## **Underskrifter**

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Carin Hamrin-Hansen  
Styrelseordförande

Pia Östling

Elisabeth Jansson

Sofie Svensson

Ann-Kristin Kantoft

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Annika Wilhelmsson  
Medlemsrevisor

# Dokument

## Hanaholm Bokslut 2021

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Maj 27 2022 01:42PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6282126BA58BC  
MAJ 27 2022 01:42PM

## Deltagare

Empty box for participant information.

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hanaholm 1 org. nr: 76911-6958

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hanaholm 1 för år 2021.

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 31-12-21 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

#### Den föreningsvalde revisorns ansvar

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Hanaholm 1 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 trygghetssätt.

### 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Annika 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 intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker 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 intäker**

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 intäker 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 intäker.

### **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.





# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

