



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Hanaholm 789



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hanaholm 789

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

#### Styrelsen

Mats Chrona	Ordförande	
Johan Andersson	Vice ordförande	
Johan Dufbäck Fornander	Kassör	
Jonas Malm	Ledamot	
Emma Wrangmark	Ledamot	
Johan Roos	Suppleant	
Oskar Sundberg	Suppleant	Avgående
Peter Sörensen	Suppleant	Avgående

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Paul Hansson	Ordinarie Extern	Deloitte
--------------	------------------	----------

### Valberedning

Tanya Dimitrova  
Christer Falck  
Malin Unnborn

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hanaholm 8	2007	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Protector försäkring Sverige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

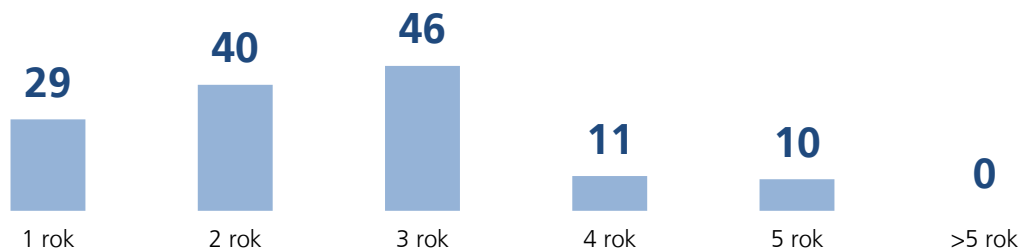
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 386 m<sup>2</sup>, varav 9 908 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 478 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 130 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 19 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya elstammar	2019-2020	Utfört 2020
Lokalrenovering Tessins väg	2019-2020	Utfört 2020
Renovering tappvattenstammar	2019-2020	Utfört 2020
Renovering värmesystem	2019-2020	Utfört 2020
Relining av avloppsbottnestammar	2021	
Tätskikt garage + innergård	2022	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

### Leverantör

Teknisk Förvaltning  
Ekonomisk Förvaltning

SBC  
SBC

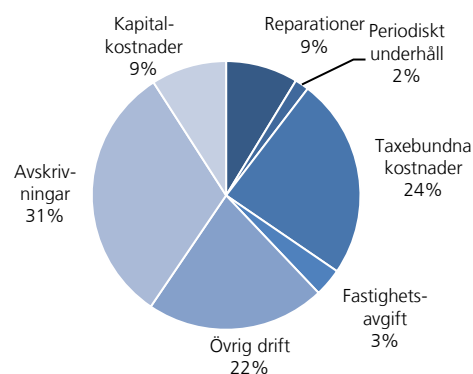
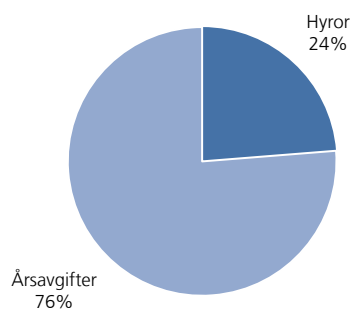
## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>9 528 800</b>	<b>15 152 860</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 968 645	7 831 839
Medlemsinsatser	8 015 000	0
Ökning av långfristiga skulder	1 443 375	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	3 307 488
	<b>17 427 020</b>	<b>11 139 328</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 211 108	4 599 790
Finansiella kostnader	797 356	883 575
Ökning av materiella anläggningstillgångar	12 892 354	10 504 076
Ökning av kortfristiga fordringar	1 673 705	218 446
Minskning av långfristiga skulder	0	557 500
Minskning av kortfristiga skulder	2 908 993	0
	<b>23 483 516</b>	<b>16 763 387</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 472 304</b>	<b>9 528 800</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-6 056 496</b>	<b>-5 624 060</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Värmesystemet har färdigställt. Nytt styrsystem har installerats och nya shuntgrupper har installerats på Kilian Zollsgatan och Roslins väg.
- Nya tappvattenstammar för kall- och varmvatten har installerats och driftsatts i hela fastigheten.
- Nya elstammar har installerats hela fastigheten och driftsatts.
- Den planerade restaurangen har färdigställt och öppnat.
- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har utförts och godkänts i samtliga lägenheter, lokaler och garage.
- Individuell mätning och debitering, IMD, har införts för mätslagen el, samt kall- och varmvatten.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 127 st  
Överlåtelse under året: 23 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 175  
Tillkommande medlemmar: 37  
Avgående medlemmar: 32  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 180

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	662	650	620	604
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	800	804	765	799
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 048	8 889	8 950	9 007
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	24	23	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	94	95	109	105
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	35	29	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	70	78	78	105
Soliditet (%)	66	64	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-790	-402	-563	-903
Nettoomsättning (tkr)	7 971	7 823	7 727	7 642

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 968 m<sup>2</sup> bostäder och 1 418 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	158 203 136	3 657 103	0	154 546 033
Upplåtelseavgifter	16 943 947	4 357 897	0	12 586 050
Fond för yttre underhåll	6 074 344	1 090 636	0	4 983 708
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>181 221 427</b>	<b>9 105 636</b>	<b>0</b>	<b>172 115 791</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-19 980 606	-1 090 636	-401 663	-18 488 306
Årets resultat	-789 957	-789 956	401 663	-401 663
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-20 770 563</b>	<b>-1 880 592</b>	<b>0</b>	<b>-18 889 970</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>160 450 864</b>	<b>7 225 044</b>	<b>0</b>	<b>153 225 821</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-789 957
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 889 969
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 090 636
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-20 770 562</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-20 770 562</b>
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 970 591	7 823 150
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-1 946	8 689
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 968 645</b>	<b>7 831 839</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 977 827	-3 301 547
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 080 567	-1 173 406
Personalkostnader	Not 6	-152 714	-124 837
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 750 138	-2 750 138
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 961 246</b>	<b>-7 349 928</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>7 399</b>	<b>481 911</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-797 356	-883 575
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-797 356</b>	<b>-883 575</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-789 957</b>	<b>-401 663</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-789 957</b>	<b>-401 663</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,15	238 268 060	217 597 691
Pågående byggnation	Not 9	0	10 504 076
Inventarier	Not 10	253 233	277 310
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>238 521 293</b>	<b>228 379 077</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>238 521 293</b>	<b>228 379 077</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		467 375	460 360
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 675 040	3 912 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	353 676	259 530
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 496 091</b>	<b>4 632 664</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 561 419	5 807 637
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 561 419</b>	<b>5 807 637</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 057 510</b>	<b>10 440 301</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>244 578 803</b>	<b>238 819 378</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		175 147 083	167 132 083
Fond för yttre underhåll	Not 13	6 074 344	4 983 708
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>181 221 427</b>	<b>172 115 791</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-19 980 606	-18 488 306
Årets resultat		-789 957	-401 663
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-20 770 563</b>	<b>-18 889 970</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>160 450 864</b>	<b>153 225 821</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	81 751 750	80 307 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>81 751 750</b>	<b>80 307 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	556 625	557 500
Leverantörsskulder		513 855	3 140 878
Skatteskulder		68 410	41 920
Övriga skulder		154	444 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 237 145	1 100 995
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 376 189</b>	<b>5 286 057</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>244 578 803</b>	<b>238 819 378</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	15 år	15 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Hissar	25 år	25 år
Luftbehandlingssystem	25 år	25 år
Soprum/sophus	15 år	15 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar, port	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	10-20 år	10-20 år

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	6 021 981	5 909 123
	Hyror bostäder	456 014	584 819
	Hyror lokaler momspliktiga	554 921	482 638
	Hyror lokaler	411 803	361 570
	Hyror parkering moms	7 350	4 200
	Hyror garage moms	101 616	116 344
	Hyror parkering	5 250	8 400
	Hyror garage	322 600	313 520
	Hyror reklamplats	14 796	14 562
	Kabel-TV intäkter	6 885	7 820
	Bredbandsintäkter	110 370	18 243
	Hysesrabatt	-208 445	0
	Vattenintäkter	41 025	0
	Kallvattenintäkter	595	0
	Varmvattenintäkter	1 261	0
	Elintäkter	0	250
	Elintäkter moms	113 780	0
	Avgift andrahandsuthyrning	8 711	1 550
	Öresutjämning	78	111
		<b>7 970 591</b>	<b>7 823 150</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader	6 349	14 127
	Extra statligt stöd	6 303	0
	Övriga erhållna bidrag	15 668	0
	Övriga intäkter	-30 266	-5 438
		<b>-1 946</b>	<b>8 689</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	39 115	41 344
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 033	33 427
	Snöröjning/sandning	0	3 283
	Städning enligt beställning	19 516	1 859
	Hissbesiktning	2 237	3 316
	Myndighetstillsyn	0	4 965
	Gemensamma utrymmen	7 136	2 888
	Garage/parkering	2 957	1 971
	Sophantering	4 139	8 061
	Gård	5 923	0
	Serviceavtal	140 825	131 789
	Förbrukningsmateriel	9 406	13 357
	Brandskydd	32 920	24 637
		<b>275 205</b>	<b>270 897</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	40 952	87 419
Hyreslägenheter	42 431	0
Brf Lägenheter	0	11 911
Lokaler	73 654	34 662
Tvättstuga	119 329	33 400
Sophantering/återvinning	7 638	0
Vind	5 636	0
Källare	40 599	5 592
Entré/trapphus	22 882	30 351
Lås	7 132	25 061
Installationer	7 391	2 630
VVS	99 269	90 100
Värmeanläggning/undercentral	0	13 437
Ventilation	39 976	15 520
Elinstallationer	74 086	34 792
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 311	2 156
Bredband	3 758	0
Hiss	5 926	5 690
Tak	62 413	0
Fasad	13 403	0
Fönster	12 077	21 237
Balkonger/altaner	6 713	0
Mark/gård/utemiljö	0	22 062
Garage/parkering	0	62 092
Skador/klotter/skadegörelse	6 102	5 508
Vattenskada	64 627	21 657
	<b>758 305</b>	<b>525 278</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lokaler	0	28 975
Gemensamma utrymmen	148 549	0
	<b>148 549</b>	<b>28 975</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	501 404	274 815
Värme	1 075 207	1 080 483
Vatten	382 152	403 926
Sophämtning/renhållning	160 017	153 732
	<b>2 118 779</b>	<b>1 912 956</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	140 405	126 228
Kabel-TV	135 599	132 532
Bredband	106 891	17 659
	<b>382 895</b>	<b>276 419</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>294 094</b>	<b>287 022</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 977 827</b>	<b>3 301 547</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	11 945	13 167
	Tele- och datakommunikation	15 893	13 704
	Juridiska åtgärder	68 594	22 907
	Inkassering avgift/hyra	7 200	4 250
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 478	18 478
	Föreningskostnader	11 933	4 913
	Styrelseomkostnader	0	3 200
	Fritids- och trivselkostnader	464	4 293
	Förvaltningsarvode	639 621	632 989
	Förvaltningsarvoden övriga	36 772	31 829
	Administration	11 481	31 321
	Korttidsinventarier	0	2 795
	Konsultarvode	254 303	389 561
	OBS konto	3 882	0
		<b>1 080 567</b>	<b>1 173 406</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	116 199	95 000
	Sociala kostnader	36 515	29 837
		<b>152 714</b>	<b>124 837</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund	988 094	988 094
	Yttertak	251 312	251 312
	Fasader/balkonger	128 708	128 708
	Fönster/dörrar och portar	97 220	97 220
	Stomkomplettering förening	257 806	257 806
	Stamledningar VA	49 910	49 910
	Värmesystem	32 273	32 273
	Luftbehandlingssystem	25 483	25 483
	Förbättringar	375 413	375 413
	Fastighetsel inkl. svagström	488 596	488 596
	Hissar	24 370	24 370
	Markanläggning	6 876	6 876
	Inventarier	24 076	24 076
		<b>2 750 138</b>	<b>2 750 138</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	242 426 736	242 426 736
	Nyanskaffningar	23 396 430	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>265 823 166</b>	<b>242 426 736</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-24 829 045	-22 102 983
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 726 061	-2 726 061
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-27 555 106</b>	<b>-24 829 045</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>238 268 060</b>	<b>217 597 691</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	78 712 930	78 712 930
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	103 804 000	103 804 000
	Taxeringsvärde mark	91 971 000	91 971 000
		<b>195 775 000</b>	<b>195 775 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	185 800 000	185 800 000
	Lokaler	9 975 000	9 975 000
		<b>195 775 000</b>	<b>195 775 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	10 504 076
		<b>0</b>	<b>10 504 076</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	426 927	426 927
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>426 927</b>	<b>426 927</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-149 617	-125 541
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 076	-24 076
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-173 693</b>	<b>-149 617</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>253 234</b>	<b>277 310</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto		575 609	112 206
	Momsavräkning		1 075 618	47 936
	Klientmedel hos SBC		910 885	3 721 163
	Fordringar		106 558	0
	Fordringar kreditfakturor		6 370	31 469
			<b>2 675 040</b>	<b>3 912 774</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring		176 538	140 405
	Kabel-TV		34 360	33 862
	Serviceavtal		133 084	76 434
	Bredband		9 694	8 829
			<b>353 676</b>	<b>259 530</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början		4 983 708	3 893 072
	Reservering enligt stadgar		1 090 636	1 090 636
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>6 074 344</b>	<b>4 983 708</b>
<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	SBAB	0,480 %	2 000 000	0
	SBAB	1,010%	24 462 500	0
	Handelsbanken	0,610 %	26 250 000	26 250 000
	Handelsbanken	0,860 %	11 620 875	11 740 000
	Handelsbanken	1,480%	16 975 000	17 150 000
	Handelsbanken	0,790 %	0	25 725 000
			<b>82 308 375</b>	<b>80 865 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-556 625	-557 500
			<b>81 751 750</b>	<b>80 307 500</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 525 250 kr.



<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	107 500 000	107 500 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	El	78 447	24 232
	Värme	183 946	190 896
	Vatten	0	33 994
	Arvoden	141 900	120 301
	Sociala avgifter	44 585	37 790
	Ränta	104 531	111 329
	Avgifter och hyror	683 736	582 453
		<b>1 237 145</b>	<b>1 100 995</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Avloppstammar under fastigheten kommer behöva renoveras med hjälp av relining.
- Tätskikt över garage med medföljande innergårdsåtgärder kommer påbörjas under året.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 22/9 2021



Mats Chrona  
Ordförande



Johan Andersson  
Vice ordförande



Johan Duffbäck  
Kassör



Jonas Malm  
Ledamot



Emma Wrangmark  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2021



Paul Hansson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hanaholm 789  
organisationsnummer 769617-1292

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hanaholm 789 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en

revisionsberättelse som innehåller mina 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 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 misstag, 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 misstag, 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 huruvida 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hanaholm 789 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 17 maj 2021



Paul Hansson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)