

Årsredovisning

Hanaholm 789 Bostadsrättsförening

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2023.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 2008-08-08 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Magnus Berggren	Ledamot
Christer Falck	Ledamot
Lars Lemhag	Ledamot
Kajsa Nilsson	Ledamot
Johan Sander	Ledamot

Jens Wannberg Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Paul Hansson Ordinarie Extern Deloitte

Valberedning

Tanya Dimitrova

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hanaholm 8	2007	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

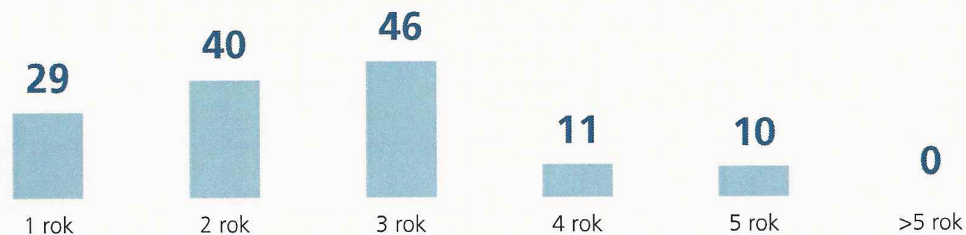
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 386 m², varav 9 908 m² utgör lägenhetsyta och 1 478 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 127 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lägenheter 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 2023.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

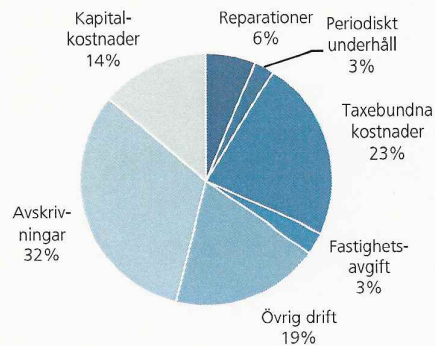
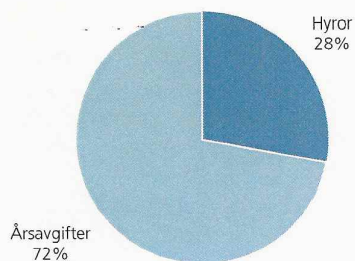
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'JL', 'JK', 'DK', and 'KW'.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 959 540	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 653 490	7 760 863
Finansiella intäkter	960	304
Medlemsinsatser	2 625 000	164 507 083
Ökning av långfristiga skulder	0	82 100 000
Ökning av kortfristiga skulder	778 186	678 854
	11 057 636	255 047 104
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 616 114	3 882 660
Finansiella kostnader	1 196 707	1 902 407
Ökning av materiella anläggningstillgångar	54 600	164 086 133
Ökning av kortfristiga fordringar	299 075	216 902
Minskning av långfristiga skulder	163 750	0
	6 330 246	170 088 102
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	13 686 930	8 959 540
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 727 390	8 959 540

*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 1 315 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

- 1 Sält en hyreslägenhet
2. Uppdaterad underhållsplan
3. Stängde sopnedkast och öppnade källsortering utanför trappuppgångarna
4. Påbörjade förprojekt för större underhållsprojekt: garage, vattenstammar och värmesystem

Handwritten signatures and initials, including 'Kiv' at the bottom right.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 136 st
Medlemslokaler: 19 st
Överlåtelse under året: 19 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 170
Tillkommande medlemmar: 25
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 169

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	604	590
Hyror/m ² hyresrättsyta	799	858
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 007	9 025
Elkostnad/m ² totalyta	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	105	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	167
Soliditet (%)	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-903	-769
Nettoomsättning (tkr)	7 642	7 678

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 908 m² bostäder och 1 478 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	154 546 033	1 239 122	0	153 306 911
Upplåtelseavgifter	12 586 050	1 385 878	0	11 200 172
Fond för yttre underhåll	2 802 436	1 090 636	1 711 800	0
S:a bundet eget kapital	169 934 519	3 715 636	1 711 800	164 507 083
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 841 117	-1 090 636	-2 480 896	-11 269 585
Årets resultat	-903 049	-903 049	769 096	-769 096
S:a ansamlad förlust	-15 744 166	-1 993 685	-1 711 800	-12 038 681
S:a eget kapital	154 190 353	1 721 951	0	152 468 402

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-903 049
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 750 481
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 090 636
summa balanserat resultat	-15 744 166

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-15 744 166
----------------------------------	--------------------

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'JH', 'JS', 'AK', 'PK', and 'XN'.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 641 564	7 678 258
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 926	82 605
Summa rörelseintäkter		7 653 490	7 760 863
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 828 632	-3 420 630
Övriga externa kostnader	Not 5	-669 286	-343 727
Personalkostnader	Not 6	-118 197	-118 304
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 744 678	-2 745 195
Summa rörelsekostnader		-7 360 792	-6 627 855
RÖRELSERESULTAT		292 698	1 133 007
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		960	304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 196 707	-1 902 407
Summa finansiella poster		-1 195 747	-1 902 103
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-903 049	-769 096
ÅRETS RESULTAT		-903 049	-769 096

Handwritten signatures and initials, including "JH 88", "AK", "DK", and "HW".

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 223 049 814	225 775 875
Maskiner och inventarier	Not 9 330 922	294 939
Summa materiella anläggningstillgångar	223 380 736	226 070 814
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	223 380 736	226 070 814
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	304 542	78 629
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 4 760 230	11 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 154 673	126 789
Summa kortfristiga fordringar	5 219 445	216 902
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	8 983 462	8 959 540
Summa kassa och bank	8 983 462	8 959 540
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	14 202 907	9 176 442
SUMMA TILLGÅNGAR	237 583 643	235 247 256

adk js


Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 132 083	164 507 083
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 802 436	0
Summa bundet eget kapital		169 934 519	164 507 083
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 841 117	-11 269 585
Årets resultat		-903 049	-769 096
Summa fritt eget kapital		-15 744 166	-12 038 681
SUMMA EGET KAPITAL		154 190 353	152 468 402
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	81 641 250	81 980 000
Summa långfristiga skulder		81 641 250	81 980 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	295 000	120 000
Leverantörsskulder		358 653	163 312
Skatteskulder		6 788	0
Övriga skulder		161 784	90 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	929 815	424 915
Summa kortfristiga skulder		1 752 040	798 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		237 583 643	235 247 256

Handwritten signatures and initials:
 J. J. S.
 P. S. S.
 H. U.

Noter

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
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
Luftbehandlingssyst.	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

dd
js
P
K
KV

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
	Årsavgifter	5 491 413	5 370 332
	Hyror bostäder	677 425	748 397
	Hysesbortfall	0	-183 027
	Hyror lokaler momspliktiga	730 046	911 618
	Hyror lokaler	295 054	352 821
	Hyror parkering moms	700	0
	Hyror garage moms	112 284	8 400
	Hyror parkering	8 520	0
	Hyror garage	302 059	455 560
	Hyror reklamplats	14 001	13 840
	Kabel-TV intäkter	8 585	0
	Elintäkter	0	315
	Överlåtelse/pantsättning	1 329	0
	Öresutjämning	148	2
		7 641 564	7 678 258

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Försäkringsersättning	0	36 030
	Övriga intäkter	11 926	46 575
		11 926	82 605

Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including "sk", "js", "P", "ls", "DK", and "KN".

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	227 897	240 169
	Fastighetsskötsel beställning	59 233	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 938	0
	Snöröjning/sandning	18 008	18 635
	Städning entreprenad	171 511	136 372
	Städning enligt beställning	10 900	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	-954	0
	Myndighetstillsyn	0	8 151
	Sophantering	1 725	35 952
	Gård	3 543	0
	Serviceavtal	40 864	0
	Förbrukningsmateriel	14 673	2 913
	Brandskydd	31 104	0
		593 443	442 192
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	90 312	283 539
	Hyreslägenheter	8 357	112 825
	Lokaler	8 066	6 894
	Tvättstuga	25 651	0
	Sophantering/återvinning	7 746	0
	Källare	4 449	0
	Entré/trapphus	8 933	0
	Lås	19 266	0
	VVS	116 956	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 274	0
	Ventilation	6 731	0
	Elinstallationer	52 548	0
	Hiss	1 944	0
	Fönster	31 954	0
	Mark/gård/utemiljö	2 329	0
	Garage/parkering	79 571	0
	Skador/klotter/skadegörelse	30 109	25 254
	Vattenskada	53 713	0
		551 910	428 512
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	35 971	58 991
	Hyreslägenheter	0	9 868
	Källare	39 468	0
	Entré/trapphus	10 156	0
	Huskropp utvändigt	49 965	0
	Mark/gård/utemiljö	76 376	0
		211 936	68 859
	Taxebundna kostnader		
	El	222 530	215 541
	Värme	1 193 689	1 181 478
	Vatten	319 454	309 916
	Sophämtning/renhållning	232 470	289 791
	Grovsopor	4 819	0
		1 972 962	1 996 725
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	118 305	113 793
	Kabel-TV	128 187	125 052
		246 492	238 845
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	251 890	245 498
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 828 632	3 420 630

ad 8


Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	4 593	0
	Representation	0	3 941
	Tele- och datakommunikation	11 601	5 849
	Juridiska åtgärder	36 727	16 986
	Inkassering avgift/hyra	14 176	0
	Hysesförluster	32 711	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 478	19 668
	Föreningskostnader	4 696	1 400
	Styrelseomkostnader	268	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 000	215
	Förvaltningsarvode	219 269	224 365
	Förvaltningsarvoden övriga	21 558	0
	Administration	44 291	25 011
	Korttidsinventarier	1 979	0
	Konsultarvode	258 939	31 665
	Övriga driftskostnader	0	14 627
		669 286	343 727

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	91 000	118 304
	Sociala kostnader	27 197	0
		118 197	118 304

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	0	2 720 310
	Stomme och grund K3	988 094	0
	Yttertak K3	251 312	0
	Fasader/balkonger K3	128 708	0
	Fönster/dörrar och portar K3	97 220	0
	Stomkomplettering förening K3	257 806	0
	Stamledningar VA K3	49 910	0
	Värmesystem K3	32 273	0
	Luftbehandlingssystem K3	25 483	0
	Förbättringar	375 413	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	488 596	0
	Hissar K3	24 370	0
	Markanläggning	6 876	6 876
	Inventarier	18 616	18 009
		2 744 678	2 745 195

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	242 426 736	0
	Nyanskaffningar	0	242 426 736
	Utgående anskaffningsvärde	242 426 736	242 426 736
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-16 650 861	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 726 061	-2 727 186
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 376 922	-2 727 186
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	78 712 930	78 712 930
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	90 582 000	90 582 000
	Taxeringsvärde mark	72 123 000	72 123 000
		162 705 000	162 705 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	155 400 000	156 923 000
	Lokaler	7 305 000	5 782 000
		162 705 000	162 705 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	372 327	0
	Nyanskaffningar	54 600	372 326
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	426 927	372 326
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-77 388	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 616	-18 009
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-96 004	-18 009
Redovisat restvärde vid årets slut			
		330 923	354 317

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	56 762	11 880
	Skattefordran	0	-396
	Klientmedel hos SBC	4 703 468	0
		4 760 230	11 484

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	122 189	0
	Kabel-TV	32 484	31 751
	Värme	0	9 224
	Fastighets förbättringar	0	83 195
	Sophämtning / renhållning	0	2 619
		154 673	126 789

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	1 090 636	0
	Reservering enligt stämmobeslut	1 711 800*	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 802 436	0

*avser 2016 års avsättning efter stämmobeslut 2017

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,480 %	17 456 250	17 500 000	2022-09-30
	Handelsbanken	0,750 %	26 250 000	26 250 000	2018-12-03
	Handelsbanken	0,950 %	26 250 000	26 250 000	2020-03-01
	Handelsbanken	1,550 %	11 980 000	12 100 000	2020-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		81 936 250	82 100 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-295 000	-120 000	
			81 641 250	81 980 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 461 250 kr.

ad 88

 KN

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2017-12-31

2016-12-31

El	20 743	22 000
Värme	182 603	175 000
Extern revisor	19 000	20 000
Arvoden	118 301	118 300
Ränta	52 700	84 535
Avgifter och hyror	536 468	5 080
	929 815	424 915

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Slutprojektering av större underhållsprojekt: Vattenstammar, värmesystem och garage/innegård.

Styrelsens underskrifter

Malmö
~~SUNDSVÄL~~ den 17 / 4 2018



Magnus Berggren
Ledamot



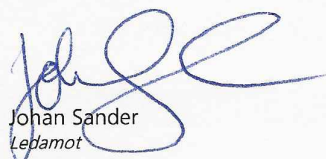
Christer Falck
Ledamot



Lars Lemhag
Ledamot



Kajsa Nilsson
Ledamot



Johan Sander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2018



Paul Hansson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Hanaholm 789 Brf
organisationsnummer 769617-1292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Hanaholm 789 Brf för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 för föreningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, 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 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 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 Hanaholm 789 Brf för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Under 2017 har mervärdesskatt och skatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid. Bolaget har därmed ej fullgjort sina skyldigheter enligt skatteförfarandelagen. Dröjsmålen har berott på bristande rutiner. Dessa brister och försummelser har inte medfört någon skada för bolaget, utöver dröjsmålsräntor.

Malmö den 24 april



Paul Hansson
Auktoriserad revisor

