

Årsredovisning

Hanaholm 789 Bostadsrättsförening

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2018-12-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Johan Andersson	Ledamot
Kajsa Dahlberg	Ledamot
Johan Fornander	Ledamot
Monika Ragab	Ledamot
Johan Sander	Ledamot

Magnus Berggren	Suppleant
Staffan Holfelt	Suppleant
Jens Wannberg	Suppleant

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 2018-05-14.
Extra föreningsstämma hölls 2018-06-26. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

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.

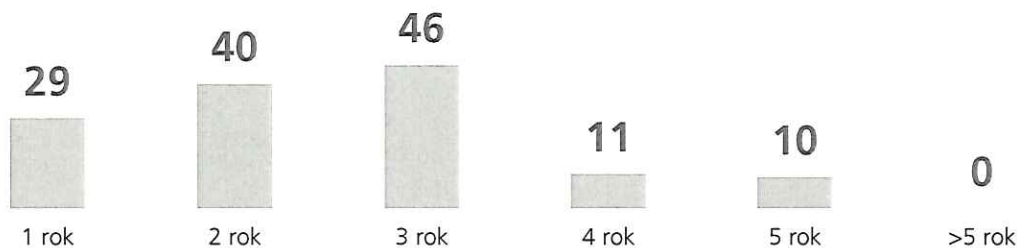
Värdeåret är 1953.

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 och 19 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2018-11-16.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Nya elstammar	2019
Lokalrenovering Tessins väg	2019
Renovering tappvattenstammar	2019
Renovering värmesystem	2019
Tätskikt garage + innergård	2021

Handwritten signatures and initials:
MR, KD, JS, JF

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 2028.

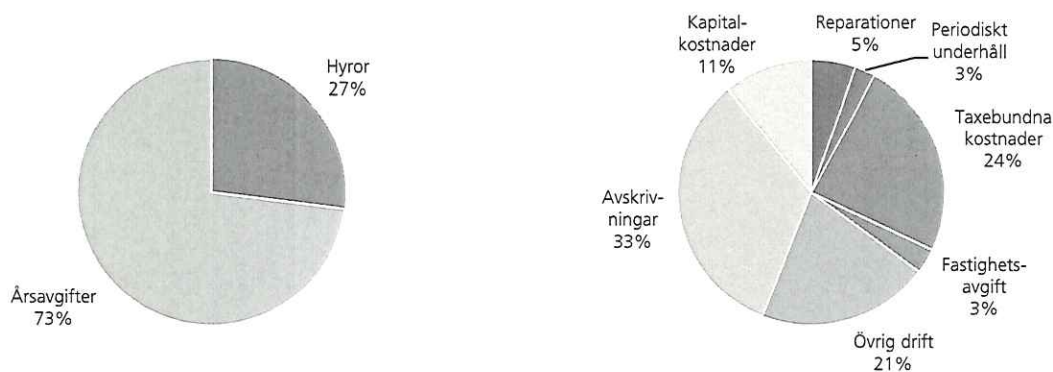
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 5 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 686 930	8 959 540
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 732 694	7 653 490
Finansiella intäkter	77	960
Medlemsinsatser	0	2 625 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	778 186
	7 732 771	11 057 636
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 649 690	4 616 114
Finansiella kostnader	890 352	1 196 707
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	54 600
Ökning av kortfristiga fordringar	177 078	299 075
Minskning av långfristiga skulder	513 750	163 750
Minskning av kortfristiga skulder	35 971	0
	6 266 840	6 330 246
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	15 152 860	13 686 930
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 465 930	4 727 390

*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 1 337 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

Avslutad förprojektering av renovering av tappvattenstammar, värmesystem och nya elstammar, samt anbudsförfarande (slutlig upphandling januari 2019).

Vattenläcka Roslins väg, ca 10 lägenheter drabbade i varierande omfattning. Samtliga är återställda.

Uppsägning av lokalhyresgäst Tessins väg, samt arbete med att identifiera ny hyresgäst med långsiktig affärsidé.

Upprättat flerårsbudget samt uppdaterat underhållsplanen.

Uppsägning av fiberavtal med Telenor med start oktober 2019. (Nytt avtal för kollektivavtal med start okt 2019 tecknat med Bahnhof i januari 2019).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 127 st

Överlåtelse under året: 16 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 167

Tillkommande medlemmar: 26

Avgående medlemmar: 25

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 168

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	620	604	590
Hyror/m ² hyresrättsyta	765	799	858
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 950	9 007	9 025
Elkostnad/m ² totalyta	23	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	109	105	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	105	167
Soliditet (%)	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-563	-903	-769
Nettoomsättning (tkr)	7 727	7 642	7 678

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MR", "KP", "JF", and "Q".

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	0	0	154 546 033
Upplåtelseavgifter	12 586 050	0	0	12 586 050
Fond för yttre underhåll	3 893 072	1 090 636	0	2 802 436
S:a bundet eget kapital	171 025 155	1 090 636	0	169 934 519
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-16 834 802	-1 090 636	-903 049	-14 841 117
Årets resultat	-562 868	-562 868	903 049	-903 049
S:a ansamlad förlust	-17 397 670	-1 653 504	0	-15 744 166
S:a eget kapital	153 627 485	-562 868	0	154 190 353

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-562 868
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 744 166
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 090 636
summa balanserat resultat	-17 397 670

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs -17 397 670

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 727 112	7 641 564
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 582	11 926
Summa rörelseintäkter		7 732 694	7 653 490
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 354 194	-3 828 632
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 141 536	-669 286
Personalkostnader	Not 6	-153 960	-118 197
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 755 598	-2 744 678
Summa rörelsekostnader		-7 405 287	-7 360 792
RÖRELSERESULTAT		327 406	292 698
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	960
Räntekostnader och liknande resultatposter		-890 352	-1 196 707
Summa finansiella poster		-890 275	-1 195 747
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-562 868	-903 049
ÅRETS RESULTAT		-562 868	-903 049

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	220 323 753	223 049 814
Inventarier	Not 9	301 386	330 922
Summa materiella anläggningstillgångar		220 625 139	223 380 736
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		220 625 139	223 380 736
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		444 166	304 542
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	6 192 830	4 760 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	223 591	154 673
Summa kortfristiga fordringar		6 860 586	5 219 445
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 985 328	8 983 462
Summa kassa och bank		8 985 328	8 983 462
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 845 915	14 202 907
SUMMA TILLGÅNGAR		236 471 053	237 583 643

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 132 083	167 132 083
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 893 072	2 802 436
Summa bundet eget kapital		171 025 155	169 934 519
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 834 802	-14 841 117
Årets resultat		-562 868	-903 049
Summa fritt eget kapital		-17 397 670	-15 744 166
SUMMA EGET KAPITAL		153 627 485	154 190 353
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	80 865 000	81 641 250
Summa långfristiga skulder		80 865 000	81 641 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	557 500	295 000
Leverantörsskulder		289 239	358 653
Skatteskulder		9 780	6 788
Övriga skulder		87 806	161 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 034 244	929 815
Summa kortfristiga skulder		1 978 569	1 752 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 471 053	237 583 643

Handwritten signatures and initials:
 M.K.
 KP
 JS
 JF

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
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

Handwritten signatures and initials:
R
KD
JK

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
	Årsavgifter	5 636 116	5 491 413
	Hyror bostäder	653 669	677 425
	Hyror lokaler momspliktiga	657 226	730 046
	Hyror lokaler	319 032	295 054
	Hyror parkering moms	4 200	700
	Hyror garage moms	122 127	112 284
	Hyror parkering	8 400	8 520
	Hyror garage	303 757	302 059
	Hyror reklamplats	14 238	14 001
	Kabel-TV intäkter	8 160	8 585
	Överlåtelse/pantsättning	0	1 329
	Öresutjämning	187	148
		7 727 112	7 641 564

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Övriga intäkter	5 582	11 926
		5 582	11 926

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	227 897
	Fastighetsskötsel beställning	52 555	59 233
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 208	14 938
	Snöröjning/sandning	19 738	18 008
	Städning entreprenad	0	171 511
	Städning enligt beställning	2 649	10 900
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-954
	Hissbesiktning	1 131	0
	Sophantering	0	1 725
	Gård	7 578	3 543
	Serviceavtal	44 527	40 864
	Förbrukningsmateriel	7 053	14 673
	Brandskydd	31 740	31 104
		187 179	593 443

Q DK MR
KD 8 54

Not 4	DRIFTKOSTNADER Fortsättning	2018	2017
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 571	90 312
	Hyreslägenheter	21 912	8 357
	Lokaler	39 654	8 066
	Tvättstuga	27 576	25 651
	Sophantering/återvinning	4 457	7 746
	Källare	11 330	4 449
	Entré/trapphus	1 293	8 933
	Lås	-10 394	19 266
	VVS	27 170	116 956
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 274
	Ventilation	0	6 731
	Elinstallationer	7 559	52 548
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 115	0
	Hiss	9 929	1 944
	Fönster	17 384	31 954
	Mark/gård/utemiljö	3 006	2 329
	Garage/parkering	19 311	79 571
	Skador/klotter/skadegörelse	5 951	30 109
	Vattenskada	256 636	53 713
		449 460	551 910
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	30 797	35 971
	Tvättstuga	83 750	0
	Källare	0	39 468
	Entré/trapphus	0	10 156
	VVS	92 508	0
	Huskropp utvändigt	0	49 965
	Mark/gård/utemiljö	0	76 376
		207 055	211 936
	Taxebundna kostnader		
	El	263 922	222 530
	Värme	1 243 020	1 193 689
	Vatten	335 761	319 454
	Sophämtning/renhållning	160 803	232 470
	Grovsopor	0	4 819
		2 003 506	1 972 962
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	122 189	118 305
	Kabel-TV	129 922	128 187
		252 111	246 492
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	254 882	251 890
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 354 194	3 828 632

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	4 886	4 593
	Tele- och datakommunikation	11 926	11 601
	Juridiska åtgärder	9 225	36 727
	Inkassering avgift/hyra	8 475	14 176
	Hysesförluster	1	32 711
	Revisionsarvode extern revisor	-522	17 478
	Föreningskostnader	382	4 696
	Styrelseomkostnader	2 400	268
	Fritids- och trivselkostnader	3 238	1 000
	Förvaltningsarvode	616 720	219 269
	Förvaltningsarvodena övriga	46 811	21 558
	Administration	17 442	44 291
	Korttidsinventarier	0	1 979
	Konsultarvode	420 552	258 939
		1 141 536	669 286

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	91 000	91 000
	Sociala kostnader	62 960	27 197
		153 960	118 197

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	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	29 536	18 616
		2 755 598	2 744 678

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	242 426 736	242 426 736
	Utgående anskaffningsvärde	242 426 736	242 426 736
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-19 376 922	-16 650 861
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 726 061	-2 726 061
	Utgående avskrivning enligt plan	-22 102 983	-19 376 922
	Planenligt restvärde vid årets slut	220 323 753	223 049 814
	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	155 400 000
	Lokaler	7 305 000	7 305 000
		162 705 000	162 705 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	426 927	372 327
	Nyanskaffningar	0	54 600
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	426 927	426 927
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-96 004	-77 388
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 536	-18 616
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-125 540	-96 004
	Redovisat restvärde vid årets slut	301 386	330 923
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	25 298	56 762
	Klientmedel hos SBC	6 167 532	4 703 468
		6 192 830	4 760 230
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	126 228	122 189
	Kabel-TV	33 129	32 484
	Serviceavtal	64 234	0
		223 591	154 673

DMR
Q KD 8 5

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 802 436	0
	Reservering enligt stadgar	1 090 636	1 090 636
	Reservering enligt stämmobeslut	0	1 711 800
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 893 072	2 802 436

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,480 %	17 325 000	17 456 250	2022-09-30
	Handelsbanken	0,750 %	25 987 500	26 250 000	2019-12-03
	Handelsbanken	0,950 %	26 250 000	26 250 000	2020-03-01
	Handelsbanken	1,550 %	11 860 000	11 980 000	2020-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		81 422 500	81 936 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-557 500	-295 000	
			80 865 000	81 641 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 635 000 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	25 878	20 743
	Värme	186 221	182 603
	Extern revisor	0	19 000
	Arvoden	118 301	118 301
	Sociala avgifter	37 170	0
	Ränta	113 957	52 700
	Avgifter och hyror	552 717	536 468
		1 034 244	929 815

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling av totalentreprenör för renovering av tappvattenstammar, värmesystem och nya elstammar.

Kollektivt bredbandsavtal tecknat med start oktober 2019.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 3 / 3 2019



Johan Andersson
Ledamot



Kajsa Dahlberg
Ledamot



Johan Fornander
Ledamot



Monika Ragab
Ledamot



Johan Sander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2019



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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 Internationäl 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, förfälskning, 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 2018-01-01 - 2018-12-31 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 25 mars 2019

Paul Hansson
Auktoriserad revisor