

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hanaholm 789

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 mer 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

Johan Dufbäck Fornander
Johan Andersson
Emma Wrangmark
Mats Chrona
Johan Roos

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot

Magnus Berggren
Staffan Holfelt
Jens Wannberg

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Avgående

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Paul Hansson

Ordinarie Extern

Deloitte

Valberedning

Tanya Dimitrova
Christer Falck
Malin Unnborn

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hanaholm 8	2007	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring Sverige, filial av Protector Forsikring ASA.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

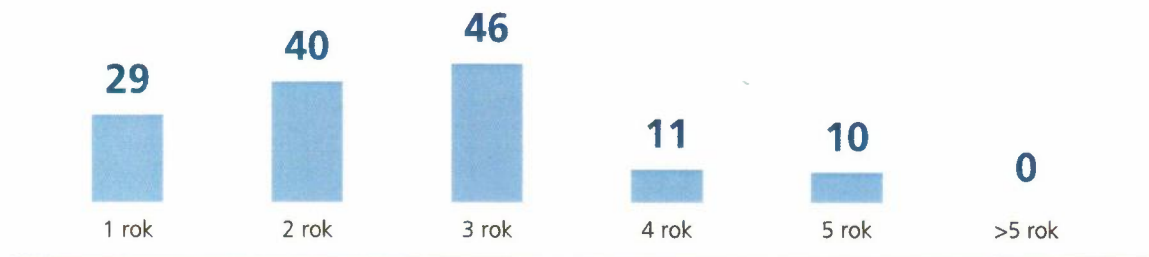
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 386 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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Nya elstammar	2019-2020
Lokalrenovering Tessins väg	2019-2020
Renovering tappvattenstammar	2019-2020
Renovering värmesystem	2019-2020
Tätskikt garage + innergård	2021

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	SBC
Ekonomisk Förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

Årsavgiften förblir oförändrad men planen är att när föreningen inför IMD (individuell mätning och debitering) av mätslagen el, kall- och varmvatten 2020 kommer detta att läggas ovanpå nuvarande avgift. Enskilda poster för dessa kommer att stå på månadsavierna som redan idag specificerar kostnaden för bredband separat.

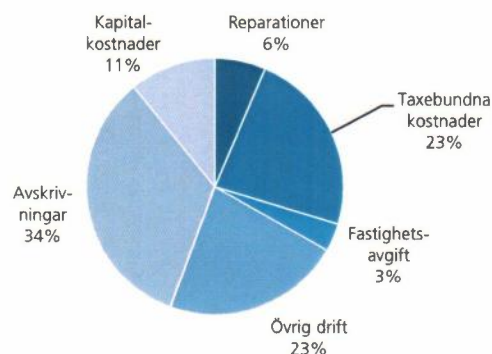
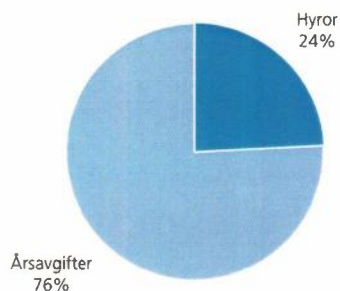
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	15 152 860	13 686 930
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 831 839	7 732 694
Finansiella intäkter	0	77
Ökning av kortfristiga skulder	3 307 488	0
	11 139 328	7 732 771
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 599 790	4 649 690
Finansiella kostnader	883 575	890 352
Ökning av materiella anläggningstillgångar	10 504 076	0
Ökning av kortfristiga fordringar	218 446	177 078
Minskning av långfristiga skulder	557 500	513 750
Minskning av kortfristiga skulder	0	35 971
	16 763 387	6 266 840
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 528 800	15 152 860
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-5 624 060	1 465 930

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

Fördelning av intäkter och kostnader



[Handwritten signatures and initials]

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Entreprenören Malmö VVS har under det gångna året utfört följande renoveringsarbeten:

- Värmesystemet har uppdaterats, visst arbete kvarstår på det området.
- Nya tappvattenstammar för kall- och varmvatten har installerats och driftsatts i större delen av fastigheten. Mätning av vatten för kommersiella hyresgäster har påbörjats.
- Nya elstammar har installerats i stora delar av fastigheten men ännu inte driftsatts.

I oktober 2019 bytte föreningen leverantör av bredband från Telenor till Bahnhof. Tidigare kontrakt var skrivet med 8 års exklusivitetsrätt och fri prissättning gentemot föreningens medlemmar. Nuvarande avtal upphandlades med anbud från åtta olika leverantörer och ger medlemmarna 1 Gbit/s till en fördelaktig kostnad.

Föreningen har anlitat en arboristfirma för underhållsbeskrning av större träd och buskar på tomten. Trädgården är en stor tillgång för barn och vuxna och föreningen kommer att lägga ner mycket arbete för att den ska komma fler till gagn när det är dags att påbörja renoveringsprojektet av garaget och innergården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 127 st
Överlåtelse under året: 27 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 167
Tillkommande medlemmar: 38
Avgående medlemmar: 30
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 175

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	650	620	604	590
Hyror/m ² hyresrättsyta	670	765	799	858
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 889	8 950	9 007	9 025
Elkostnad/m ² totalyta	24	23	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	95	109	105	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	29	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	78	105	167
Soliditet (%)	64	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-402	-563	-903	-769
Nettoomsättning (tkr)	7 823	7 727	7 642	7 678

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

[Handwritten signatures and initials]

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	4 983 708	1 090 636	0	3 893 072
S:a bundet eget kapital	172 115 791	1 090 636	0	171 025 155
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-18 488 306	-1 090 636	-562 868	-16 834 802
Årets resultat	-401 663	-401 663	562 868	-562 868
S:a ansamlad förlust	-18 889 970	-1 492 299	0	-17 397 670
S:a eget kapital	153 225 821	-401 663	0	153 627 485

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-401 663
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 397 670
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 090 636
summa balanserat resultat	-18 889 969

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-18 889 969

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

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	7 823 150	7 727 112
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 689	5 582
Summa rörelseintäkter		7 831 839	7 732 694

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 301 547	-3 354 194
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 173 406	-1 141 536
Personalkostnader	Not 6	-124 837	-153 960
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 750 138	-2 755 598
Summa rörelsekostnader		-7 349 928	-7 405 287

RÖRELSERESULTAT

481 911 **327 406**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-883 575	-890 352
Summa finansiella poster		-883 575	-890 275

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-401 663 **-562 868**

ÅRETS RESULTAT

-401 663 **-562 868**

Handwritten signatures and initials:
R, Q, EF, K, and other illegible marks.

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	217 597 691	220 323 753
Pågående byggnation	Not 9	10 504 076	0
Inventarier	Not 10	277 310	301 386
Summa materiella anläggningstillgångar		228 379 077	220 625 139
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		228 379 077	220 625 139
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		460 360	444 166
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 912 774	6 192 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	259 530	223 591
Summa kortfristiga fordringar		4 632 664	6 860 586
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 807 637	8 985 328
Summa kassa och bank		5 807 637	8 985 328
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 440 301	15 845 915
SUMMA TILLGÅNGAR		238 819 378	236 471 053

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 132 083	167 132 083
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 983 708	3 893 072
Summa bundet eget kapital		172 115 791	171 025 155
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 488 306	-16 834 802
Årets resultat		-401 663	-562 868
Summa fritt eget kapital		-18 889 970	-17 397 670
SUMMA EGET KAPITAL		153 225 821	153 627 485
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	80 307 500	80 865 000
Summa långfristiga skulder		80 307 500	80 865 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	557 500	557 500
Leverantörsskulder		3 140 878	289 239
Skatteskulder		41 920	9 780
Övriga skulder		444 764	87 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 100 995	1 034 244
Summa kortfristiga skulder		5 286 057	1 978 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 819 378	236 471 053

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "R", "Q", "E", and "H".

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	2019	2018
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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	5 909 123	5 636 116
	Hyror bostäder	584 819	653 669
	Hyror lokaler momspliktiga	482 638	657 226
	Hyror lokaler	361 570	319 032
	Hyror parkering moms	4 200	4 200
	Hyror garage moms	116 344	122 127
	Hyror parkering	8 400	8 400
	Hyror garage	313 520	303 757
	Hyror reklamplats	14 562	14 238
	Kabel-TV intäkter	7 820	8 160
	Bredbandsintäkter	18 243	0
	Elintäkter	250	0
	Avgift andrahandsuthyrning	1 550	0
	Öresutjämning	111	187
		7 823 150	7 727 112

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	14 127	0
	Övriga intäkter	-5 438	5 582
		8 689	5 582

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	41 344	52 555
	Fastighetsskötsel gård beställning	33 427	20 208
	Snöröjning/sandning	3 283	19 738
	Städning enligt beställning	1 859	2 649
	Hissbesiktning	3 316	1 131
	Myndighetstillsyn	4 965	0
	Gemensamma utrymmen	2 888	0
	Garage	1 971	0
	Sophantering	8 061	0
	Gård	0	7 578
	Serviceavtal	131 789	44 527
	Förbrukningsmateriel	13 357	7 053
	Brandskydd	24 637	31 740
		270 897	187 179

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4	DRIFTKOSTNADER Fortsättning	2019	2018
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	87 419	3 571
	Hyreslägenheter	0	21 912
	Brf Lägenheter	11 911	0
	Lokaler	34 662	39 654
	Tvättstuga	33 400	27 576
	Sophantering/återvinning	0	4 457
	Källare	5 592	11 330
	Entré/trapphus	30 351	1 293
	Lås	25 061	-10 394
	Installationer	2 630	0
	VVS	90 100	27 170
	Värmeanläggning/undercentral	13 437	0
	Ventilation	15 520	0
	Elinstallationer	34 792	7 559
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 156	3 115
	Hiss	5 690	9 929
	Fönster	21 237	17 384
	Mark/gård/utemiljö	22 062	3 006
	Garage/parkering	62 092	19 311
	Skador/klotter/skadegörelse	5 508	5 951
	Vattenskada	21 657	256 636
		525 278	449 460
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	30 797
	Lokaler	28 975	0
	Tvättstuga	0	83 750
	VVS	0	92 508
		28 975	207 055
	Taxebundna kostnader		
	El	274 815	263 922
	Värme	1 080 483	1 243 020
	Vatten	403 926	335 761
	Sophämtning/renhållning	153 732	160 803
		1 912 956	2 003 506
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	126 228	122 189
	Kabel-TV	132 532	129 922
	Bredband	17 659	0
		276 419	252 111
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	287 022	254 882
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 301 547	3 354 194

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	13 167	4 886
	Tele- och datakommunikation	13 704	11 926
	Juridiska åtgärder	22 907	9 225
	Inkassering avgift/hyra	4 250	8 475
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	18 478	-522
	Föreningskostnader	4 913	382
	Styrelseomkostnader	3 200	2 400
	Fritids- och trivselkostnader	4 293	3 238
	Förvaltningsarvode	632 989	616 720
	Förvaltningsarvoden övriga	31 829	46 811
	Administration	31 321	17 442
	Korttidsinventarier	2 795	0
	Konsultarvode	389 561	420 552
		1 173 406	1 141 536
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 000	91 000
	Sociala kostnader	29 837	62 960
		124 837	153 960
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	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	29 536
		2 750 138	2 755 598

[Handwritten signatures and initials]

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2019-12-31	2018-12-31
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		-22 102 983	-19 376 922
Årets avskrivningar enligt plan		-2 726 061	-2 726 061
Utgående avskrivning enligt plan		-24 829 045	-22 102 983
Planenligt restvärde vid årets slut		217 597 691	220 323 753
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		78 712 930	78 712 930
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		103 804 000	90 582 000
Taxeringsvärde mark		91 971 000	72 123 000
		195 775 000	162 705 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		185 800 000	155 400 000
Lokaler		9 975 000	7 305 000
		195 775 000	162 705 000
Not 9 PÅGÅENDE BYGGNATION		2019-12-31	2018-12-31
Pågående om- och tillbyggnad		10 504 076	0
		10 504 076	0
Not 10 INVENTARIER		2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		426 927	426 927
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		426 927	426 927
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-125 541	-96 004
Årets avskrivningar enligt plan		-24 076	-29 536
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-149 617	-125 540
Redovisat restvärde vid årets slut		277 310	301 386

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	112 206	25 298
	Momsavräkning	47 936	0
	Klientmedel hos SBC	3 721 163	6 167 532
	Fordringar kreditfakturor	31 469	0
		3 912 774	6 192 830

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	140 405	126 228
	Kabel-TV	33 862	33 129
	Serviceavtal	76 434	64 234
	Bredband	8 829	0
		259 530	223 591

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 893 072	2 802 436
	Reservering enligt stadgar	1 090 636	1 090 636
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	4 983 708	3 893 072

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
	Handelsbanken	1,480 %	17 150 000	17 325 000	2022-09-30
	Handelsbanken	0,660 %	25 725 000	25 987 500	2020-12-03
	Handelsbanken	0,950 %	26 250 000	26 250 000	2020-03-01
	Handelsbanken	1,550 %	11 740 000	11 860 000	2020-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		80 865 000	81 422 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-557 500	-557 500	
			80 307 500	80 865 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 077 500 kr.

[Handwritten signatures and initials]

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

2019-12-31

2018-12-31

Fastighetsinteckningar som säkerheter för
skulder till kreditinstitut

107 500 000

107 500 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

2018-12-31

El

24 232

25 878

Värme

190 896

186 221

Vatten

33 994

0

Arvoden

123 301

118 301

Sociala avgifter

37 790

37 170

Ränta

111 329

113 957

Avgifter och hyror

582 453

552 717

1 100 995

1 034 244

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Stambytesprojektet för el, kall- och varmvatten beräknas vara slutfört under första
halvan av 2020.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 13 / 5 2020

Johan Dufbäck Förnander
Ordförande

Johan Andersson
Vice ordförande

Emma Wrangmark
Sekreterare

Mats Chrona
Kassör

Johan Roos
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2020

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 14 maj 2020



Paul Hansson
Auktoriserad revisor