

Brf Hanaholm 1

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Hanaholm 1
769611-6958
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hanaholm 1, 769611-6958, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-14 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Carin Hamrin-Hansen	Ordförande	2024
Jonas Svensson	Ledamot	2025
Elisabeth Jansson	Ledamot	2025
David Lund	Ledamot	2024
Agnes Archenholtz	Ledamot	2025
Ann-Kristin Kantoft	Ledamot	2024
Lisa Holmänder	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Cecilia Berg	Suppleant	2024
Anders Hillertz	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Annika Wilhelmsson	Föreningsvald revisor	2024
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning

Jan Rusch	2024
Malin Midler Norén	2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Hanaholm 1 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 119 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastigheternas adresser är Kilian Zollsgatan 21 A-B, Sergels väg 5 A-C samt Tessins väg 12.

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter, 6 lokaler, 71 garageplatser, 6 bilplatser och 9 mc-platser med hyresrätt. En lägenhet används för eget bruk.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
13	2	42	29	27	6

Total tomtarea:	6 931 kvm
Total bostadsarea:	8 331 kvm
- varav bostadsrättsarea:	8 011 kvm
- varav hyresrättsarea:	320 kvm
Total lokalarea:	623 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Coop Sverige Fastigheter AB	395 kvm	2024-09-30 (uppsagd)
Norbert Geistlinger	49 kvm	2025-06-30
Hansen Snickeri & Inredning AB	61 kvm	2026-01-14

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-11-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Sekant	Fastighetsskötsel och städning
Tele2	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Industriebevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
MSW Servicebolag	Serviceavtal hissar
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Skånska Högtrycksspolarna	Serviceavtal spolning
EP-Service	Serviceavtal tvättmaskiner
Solenco	Serviceavtal styr- och övervakning
Infometric	Mätning IMD

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 285 800 kr och planerat underhåll för 6 842 908 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-11-12 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 935 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 177 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Verksamhet 2023

2023 var ännu ett produktivt år i BRF Hanaholm 1. Vi började året med etapp 2 av **injusteringen av vårt värmesystem**, och den här avslutande etappen innefattade husen på Killian Zollsgatan 21 och Sergels väg 5.

Därefter startade den sedan länge efterfrågade **renoveringen och uppträschningen av våra trapphus**, med bl a reparation och målning av väggar, tak och trappträcken, samt byte av portar och porttelefoner.

Samtidigt med trapphusrenoveringen **höjde vi våra balkongräcken**, så att de uppfyller regelverk och krav vad gäller säker höjd.

Efter ett långt förberedande projektarbete, tecknade vi kontrakt för installation av **solceller** med leverantören Svea Solar, för installation i början av 2024. Vad gäller **laddstationer för elbilar**, fick styrelsen i uppdrag av stämman att återkomma med ett konkret förslag på pris, placering och installation som stämman kunde besluta om. Förslaget presenterades och godkändes på extrastämman den 9 april 2024.

Årsstämman hölls den 12 juni 2023 på restaurant Tuppen. Under året har styrelsen haft **14 styrelsemöten**.

Nyhetsbrevet har kommit ut månadsvis under 2023, med information från styrelsen och om pågående projekt. Nyhetsbrevet skickas ut digitalt (mail) eller på papper i brevlådan till de som inte har mailadress. Vår **hemsida** uppdateras kontinuerligt.

Vi har haft två **fixardagar** under året, den 13 maj och den 15 oktober. Uppslutningen var god vid båda tillfällena, och tillsammans rensade vi i gemensamma utrymmen och i trädgården. Båda fixardagarna bjöd på vackert väder och avslutades med fika, "hygge" och korvgrillning.

Den 10 december träffades vi återigen på gården för vår årliga **gran- och grannglögg**. Och korvgrillning.

Vi har som vanligt haft en **container** för brännbart avfall på plats tre gånger under 2023; vår, höst och kring jul.

Uthyrningen av **Gästlägenheten och samlingslokalen** fortsätter att vara populära och uthyrningen ligger fortsatt på höga nivåer.

Inga ytterligare **hyreslägenheter** såldes under 2023, så föreningen har fortfarande fyra hyreslägenheter. Tre **hyreslokaler** i föreningen är uthyrda.

Totalt elva lägenheter i föreningen bytte ägare under 2023.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 18 överlåtelser).

Under 2023 har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett. (fg år skedde 1 upplåtelse)

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 5 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 164 medlemmar.

14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 167 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 8 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	8 825	8 354	8 192	7 845
Resultat efter finansiella poster	-5 851	-4 616	-3 768	-3 543
Förändring av underhållsfond	-	-	-	-557
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-4 343	-3 096	-2 255	-1 512
Sparande, kr / kvm	229	294	294	343
Soliditet (%)	60	62	62	60
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	882	847	823	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	80	81	80	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	790	769	775	775
Bostadshyra, kr / kvm	1 478	1 406	1 399	1 380
Lokalhyra, kr / kvm	708	583	635	565
Driftskostnad, kr / kvm	379	357	326	258
Energikostnad, kr / kvm	245	230	202	149
Ränta, kr / kvm	125	31	38	46
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	177	174	170	168
Lån, kr / kvm	5 972	5 521	5 897	6 639
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	8 141	7 527	8 092	9 171
Räntekänslighet (%)	9	9	10	-
Snittränta (%)	2,09	0,55	0,65	0,70

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	129 935 940	-	-20 003 305	-4 616 494
Disposition enligt föreningsstämma			-4 616 494	4 616 494
Avsättning till underhållsfond		1 935 000	-1 935 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 935 000	1 935 000	
Årets upplätelser/kapitaltillskott etc	1 710 000			
Årets resultat				-5 850 868
Vid årets slut	131 645 940	-	-24 619 799	-5 850 868

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-24 619 799
Årets resultat före fondförändring	-5 850 868
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 935 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 935 000
Summa över/underskott	-30 470 667

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-30 470 667
-----------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 698 887	7 429 236
Övriga rörelseintäkter	3	1 126 384	925 198
Summa rörelseintäkter		8 825 271	8 354 434
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-11 241 270	-10 484 021
Övriga externa kostnader	7	-359 776	-380 672
Personalkostnader	8	-315 477	-298 296
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 507 923	-1 520 931
Summa rörelsekostnader		-13 424 446	-12 683 920
Rörelseresultat		-4 599 175	-4 329 486
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112 036	46 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 363 729	-333 424
Summa finansiella poster		-1 251 693	-287 008
Resultat efter finansiella poster		-5 850 868	-4 616 494
Årets resultat		-5 850 868	-4 616 494

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	10,17	161 192 643	162 653 160
Inventarier, maskiner och installationer	11	339 747	387 153
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	355 503	329 253
Summa materiella anläggningstillgångar		161 887 893	163 369 566

Summa anläggningstillgångar

		161 887 893	163 369 566
--	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		55 968	58 131
Övriga fordringar		480 720	311 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	359 573	425 874
Summa kortfristiga fordringar		896 261	795 416

Kassa och bank

	13	6 009 993	5 355 226
--	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		6 906 254	6 150 642
--	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

		168 794 147	169 520 208
--	--	-------------	-------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		131 645 940	129 935 940
Summa bundet eget kapital		131 645 940	129 935 940
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-24 619 799	-20 003 305
Årets resultat		-5 850 868	-4 616 494
Summa fritt eget kapital		-30 470 667	-24 619 799
Summa eget kapital		101 175 273	105 316 141
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	16 000 000	32 000 000
Summa långfristiga skulder		16 000 000	32 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	49 220 000	28 300 000
Leverantörsskulder		675 451	2 423 253
Skatteskulder		15 941	7 551
Övriga skulder		-31 918	-60 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 739 400	1 533 997
Summa kortfristiga skulder		51 618 874	32 204 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 794 147	169 520 208

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 599 175	-4 329 486
Avskrivningar	1 507 923	1 520 932
	-3 091 252	-2 808 554
Erhållen ränta	112 036	46 416
Erlagd ränta	-1 363 729	-333 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-4 342 945	-3 095 563
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-100 845	1 691 570
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-1 505 193	228 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 948 983	-1 175 799
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-26 250	-329 253
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 250	-329 253
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 710 000	142 508
Upptagna lån	5 000 000	24 200 000
Amortering av låneskulder	-80 000	-28 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 630 000	-3 957 492
Årets kassaflöde	654 767	-5 462 544
Likvida medel vid årets början	5 355 226	10 817 770
Likvida medel vid årets slut	6 009 993	5 355 226

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	40-100 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	6 332 036	6 164 137
Hyror bostäder	472 863	504 787
Hyror lokaler	440 834	363 212
Hyror p-platser/garage	453 154	397 100
Summa	7 698 887	7 429 236

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	218 500	219 099
El	428 475	485 218
Debiterad fastighetsskatt	28 502	26 184
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	82 250	58 850
Överlåtelseavgifter	15 336	24 034
Andrahandsuthyrningsavgifter	18 988	6 538
Övriga intäkter	334 333	105 275
Summa	1 126 384	925 198

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 264 048 i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	849	17 470
Lokaler	39 025	31 099
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	30 590	13 089
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 200	10 280
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	53 991	72 009
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 260	-
VA & sanitet, installationer	3 364	22 201
Värme, installationer	9 683	5 296
Ventilation, installationer	3 164	-
El, installationer	8 096	42 908
Tele/TV/porttelefon, installationer	5 685	6 497
Hiss	30 638	15 625
Övriga installationer	11 500	-
Huskropp	30 409	13 003
Markytor	2 342	-
P-platser/garage	-13 432	18 670
Vattenskador	-	3 342
Klottersanering	-	4 630
Skadedjur	26 572	318
Övrigt	-	583
Summa	258 936	277 020

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	62 603	27 039
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 249 458	102 920
Värme, installationer	136 337	3 661 037
Huskropp, tak	-	136 136
Huskropp, fasader	9 520	-
Markytor	293 122	2 381 137
P-platser/garage	91 868	-
Summa	6 842 908	6 308 269

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	233 620	225 220
Teknisk förvaltning	486 507	492 473
Besiktningkostnader	1 507	947
Bevakningskostnader	3 625	4 792
Snöröjning	27 074	29 530
Serviceavtal	170 961	130 860
Förbrukningsmaterial	24 160	21 074
Övriga utgifter för köpta tjänster	13 603	13 423
EI	852 260	948 156
Uppvärmning	1 415 055	1 240 611
Vatten och avlopp	406 791	317 990
Avfallshantering	170 216	165 961
Försäkringar	102 803	91 977
Systematiskt brandskyddsarbete	12 626	6 134
Hyressättningsavgift	1 052	1 052
Kabel-TV	80 788	73 340
Bredband	124 381	115 200
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	12 397	19 992
Summa	4 139 426	3 898 732

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	11 770	11 272
Förvaltningskostnader	252 403	249 521
Revision	25 460	30 262
Självrisker vid skada	-	1 500
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	18	-
Jurist- och advokatkostnader	36 443	10 842
Bankkostnader	1 937	909
IT-tjänster	2 180	668
Övriga externa tjänster	20 246	65 708
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 520	8 390
Övriga externa kostnader	799	1 600
Summa	359 776	380 672

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	222 800	213 000
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden	20 000	16 000
Summa	247 800	234 000
Sociala avgifter	67 677	64 296
Summa	315 477	298 296

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 460 517	1 460 517
Inventarier, maskiner och installationer	47 406	60 414
Summa	1 507 923	1 520 931

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	121 209 825	121 209 825
-Mark	57 888 000	57 888 000
-Pågående nyanläggningar	329 253	-
	179 427 078	179 097 825
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	26 250	329 253
Utgående anskaffningsvärden	179 453 328	179 427 078
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-16 444 665	-14 984 148
	-16 444 665	-14 984 148
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 460 517	-1 460 517
	-1 460 517	-1 460 517
Utgående avskrivningar	-17 905 182	-16 444 665
Redovisat värde	161 548 146	162 982 413
<i>Varav</i>		
Byggnader	103 304 643	104 765 160
Mark	57 888 000	57 888 000
Pågående nyanläggningar	355 503	329 253
Taxeringsvärden		
Bostäder	201 000 000	201 000 000
Lokaler	4 294 000	4 294 000
Totalt taxeringsvärde	205 294 000	205 294 000
<i>Varav byggnader</i>	121 852 000	121 852 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	573 404	573 404
	<u>573 404</u>	<u>573 404</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	573 404	573 404
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-186 251	-125 837
	<u>-186 251</u>	<u>-125 837</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-47 406	-60 414
	<u>-47 406</u>	<u>-60 414</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-233 657	-186 251
 Redovisat värde	339 747	387 153

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	165 198	245 393
Förutbetalda kostnader	194 375	180 481
Summa	359 573	425 874

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 929 164	1 314 622
Placeringskonto SBAB	4 080 829	4 040 604
Summa	6 009 993	5 355 226

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	49 220 000	28 300 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 000 000	32 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	65 220 000	60 300 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	65 220 000	60 300 000
Summa	65 220 000	60 300 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	4,48 %	2024-12-28*	24 200 000	-	-	24 200 000
SEB	0,63 %	2024-02-28**	16 000 000	-	80 000	15 920 000
SEB	4,46 %	2024-07-28	4 100 000	-	-	4 100 000
SEB	0,68 %	2026-07-28	16 000 000	-	-	16 000 000
SEB	4,49 %	2024-08-28	-	5 000 000	-	5 000 000
Summa			60 300 000	5 000 000	80 000	65 220 000

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

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

** Lånet kapitalbands med 8 miljoner på 2 år hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 4,02 % respektive 7,92 miljoner på Stibor 3M hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 4,52 %.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	325 790	307 654
Upplupna räntekostnader	19 177	1 251
Förutbetalda intäkter	962 781	904 857
Upplupna revisionsarvoden	27 000	27 000
Upplupna driftskostnader	404 652	293 236
Summa	1 739 400	1 533 998

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	90 387 400	90 387 400
Summa ställda säkerheter	90 387 400	90 387 400

Underskrifter

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

Carin Hamrin-Hansen
Styrelseordförande

Jonas Svensson

Elisabeth Jansson

David Lund

Agnes Archenholtz

Ann-Kristin Kantoft

Lisa Holmänder

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Annika Wilhelmsson
Medlemsrevisor



Brf Hanaholm 1 Årsredovisning 2023

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 20 2024 09:48AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION








DOKUMENTNUMMER:
66449F57E42A6
MAJ 20 2024 09:48AM

Deltagare

[Empty box for participant information]





Maj 15 2024 01:46PM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 15 2024 04:01PM	Carin Hamrin-Hansen granskade dokumentet:
Maj 15 2024 04:02PM	 CARIN HAMRIN-HANSEN signerade dokumentet
Maj 20 2024 08:18AM	Jonas Svensson granskade dokumentet:
Maj 20 2024 08:25AM	 Per Jonas Fredrik Svensson signerade dokumentet
Maj 15 2024 03:46PM	Elisabeth Jansson granskade dokumentet:
Maj 15 2024 03:47PM	 ELISABETH JANSSON signerade dokumentet
Maj 16 2024 09:03AM	David Lund granskade dokumentet:
Maj 16 2024 09:04AM	 Karl David Lund signerade dokumentet
Maj 15 2024 08:46PM	Agnes Archenholtz granskade dokumentet:
Maj 15 2024 08:47PM	 AGNES ARCHENHOLTZ signerade dokumentet
Maj 15 2024 02:04PM	Ann-Kristin Kantoft granskade dokumentet:
Maj 15 2024 02:24PM	 ANN-KRISTIN KANTOFT signerade dokumentet
Maj 17 2024 11:24PM	Lisa Holmänder granskade dokumentet:
Maj 17 2024 11:25PM	 LISA HOLMANDER signerade dokumentet
Maj 20 2024 09:37AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 20 2024 09:48AM	Erik Mauritzson signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3241 Long 18.0517</i>
Maj 20 2024 08:38AM	Annika Wilhelmsson granskade dokumentet:
Maj 20 2024 08:39AM	Annika Wilhelmsson signerade dokumentet elektroniskt
Maj 20 2024 08:39AM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hanaholm 1 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Hanaholm 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Annika Wilhelmsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse - Hanaholm 1

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 20 2024 09:47AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
66449F1D8B669
MAJ 20 2024 09:47AM

Deltagare

Empty box for participant details.

Registrerade händelser

Maj 15 2024 01:41PM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 20 2024 09:36AM	Frik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 20 2024 09:47AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 15 2024 08:45PM	Annika Wilhelmsson granskade dokumentet:
Maj 15 2024 09:43PM	 ANNIKA WILHELMSSON signerade dokumentet
Maj 15 2024 09:43PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



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

