

Bostadsrättsföreningen Hanaholm 1

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Hanaholm 1

Org.nr: 769611-6958

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hanaholm 1, 769611-6958, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-23 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Andreas Fransson	2026
Ledamot	Agnes Archenholtz	2026
Ledamot	Elisabeth Jansson	2027
Ledamot	David Lund	2026
Ledamot	Lisa Holmander	2026
Ledamot	Samuel Holmquist Malik	2027
Suppleant	Niklas Allard	2026
Suppleant	Alicia Enberg	2026

Revisor

Förtroendevald revisor	Karolina Mecklint
Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson, Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Jonas Svensson, sammankallande
Carin Hamrin-Hansen

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. Fastighetens adresser är Kilian Zollsgatan 21, Sergels väg 5 samt Tessins väg 12.

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter, 6 lokaler, 71 garageplatser, 12 parkeringsplatser och 9 mc-platser med hyresrätt. En lägenhet används för eget bruk.

Lägenhetsfördelning

1 rokv	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
Total garagearea:	1967	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Lilla Oliven Restaurang	395	2029-12-31
Norbert Geistlinger	49	2027-06-30
Hansen Snickeri och Inredning	61	2029-01-14

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-11-30.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Sekant
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Ownit
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Tempest Security Sverige
Mätning El	Infometric
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Anticimex
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	MSW Servicebolag
Serviceavtal värmesystem	E.ON
Serviceavtal spolning	Skånska Högtrycksspolarna
Serviceavtal styr- och övervakning	Solenco
Serviceavtal tvättmaskiner	EP-Service Kyl & Maskin

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 331 469 kr (325 243 kr 2024) och planerat underhåll för 200 394 kr (2 621 016 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-03-08 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 504 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 229 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 17 överlåtelser).

Under året har 0 upplåtelser av bostadsrätter skett (2024 år skedde 0 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 3 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.

30 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

28 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 166 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 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	9 377	9 005	8 825	8 354
Resultat efter finansiella poster, tkr	295	- 2 127	- 5 851	- 4 616
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-375	-609	-4 343	-3 096
Sparande, kr/kvm	195	184	229	294
Soliditet, (%)	60	59	60	62
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	949	931	882	847
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	81	83	80	81
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	871	854	790	769
Lokalhyra, kr/kvm	777	593	708	583
Bostadshyra, kr/kvm	1 633	1 550	1 478	1 406
Driftkostnad, kr/kvm	400	360	379	357
Energikostnad, kr/kvm	235	224	245	230
Ränta, kr/kvm	146	188	125	31
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	229	224	177	174
Skuldsättning, kr/kvm	5 871	5 871	5 972	5 521
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	8 004	8 004	8 141	7 527
Räntekänslighet, (%)	9.2	9.4	10.3	9.0
Snittränta, (%)	2.49	3.20	2.09	0.55

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	131 645 940	0	- 30 470 668	- 2 127 315
Disposition enligt föreningsstämma			-2 127 315	2 127 315
Avsättning till underhållsfond		2 504 000	-2 504 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-200 394	200 394	
Årets resultat				295 082
Vid årets slut	131 645 940	2 303 606	- 34 901 589	295 082

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 32 597 983
Årets resultat före fondändring	295 082
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 2 504 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	200 394
Summa över/underskott	- 34 606 507

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 34 606 507
Totalt	- 34 606 507

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

8 528 767

8 173 117

Övriga rörelseintäkter

3

848 443

831 824

Summa rörelseintäkter

9 377 210

9 004 941

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-4 896 490

-6 874 781

Övriga kostnader

5

-646 150

-479 225

Personalkostnader

6

-335 779

-324 130

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 633 249

-1 518 800

Summa rörelsekostnader

-7 511 668

-9 196 936

RÖRELSERESULTAT

1 865 542

-191 995

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

23 036

113 933

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 593 496

-2 049 253

Summa finansiella poster

-1 570 460

-1 935 320

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

295 082

-2 127 315

RESULTAT FÖRE SKATT

295 082

-2 127 315

ÅRETS RESULTAT

295 082

-2 127 315



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	160 904 357	162 634 199
Inventarier, maskiner och installationer	10	244 933	292 340
Summa materiella anläggningstillgångar		161 149 290	162 926 539
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 149 290	162 926 539
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		100 947	65 632
Övriga fordringar		1 204 499	1 412 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	458 351	427 690
Summa kortfristiga fordringar		1 763 797	1 905 751
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 745 973	2 089 302
Summa kassa och bank		2 745 973	2 089 302
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 509 770	3 995 053
SUMMA TILLGÅNGAR		165 659 060	166 921 592



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 645 940	131 645 940
Underhållsfond		2 303 606	0
Summa bundet eget kapital		133 949 546	131 645 940
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 901 589	-30 470 668
Årets resultat		295 082	-2 127 315
Summa fritt eget kapital		-34 606 507	-32 597 983
SUMMA EGET KAPITAL		99 343 039	99 047 957
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	28 020 000	48 200 000
Summa långfristiga skulder		28 020 000	48 200 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		28 020 000	48 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	36 100 000	15 920 000
Leverantörsskulder		455 137	2 017 908
Skatteskulder		27 067	20 861
Övriga skulder		19 000	-339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 694 817	1 715 205
Summa kortfristiga skulder		38 296 021	19 673 635
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		38 296 021	19 673 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 659 060	166 921 592



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 865 543	-191 995
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 633 249	1 518 800
Summa	3 498 792	1 326 805
Erhållen ränta	23 036	113 933
Erlagd ränta	-1 593 497	-2 049 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 928 331	-608 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	141 955	-1 009 490
Förändring av rörelseskulder	-1 557 614	1 354 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten	512 672	-263 245
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	144 000	-2 557 446
Kassaflöde från investeringsverksamheten	144 000	-2 557 446
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	15 920 000	48 120 000
Amortering av låneskulder	-15 920 000	-49 220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 100 000
Årets kassaflöde	656 672	-3 920 691
Likvida medel vid årets början	2 089 302	6 009 933
Likvida medel vid årets slut	2 745 973	2 089 302



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	25-100
Markanläggningar	10-25
Inventarier, maskiner och installationer	10



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 975 614	6 839 147
Hyror bostäder	522 468	495 971
Hyror lokaler	484 176	369 638
Hyror p-platser/garage	546 509	468 361
Totalt årsavgifter och hyror	8 528 767	8 173 117

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 856	19 742
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	73 250	109 750
El	393 991	359 928
Debiterad fastighetsskatt	29 532	23 199
Överlåtelseavgifter	41 105	19 582
Övriga intäkter	65 937	69 870
Kommunikation	236 772	229 753
Totalt övriga rörelseintäkter	848 443	831 824

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, administrationsavgift mätning el på 29 266 samt vidarefakturerade kostnader på 17 171.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	610 525	646 939
Uppvärmning	1 445 894	1 344 967
Vatten och avlopp	507 665	451 481
Avfallshantering	123 740	120 062
Teknisk förvaltning	531 996	493 954
Serviceavtal	156 417	153 026
Besiktningkostnader	270 214	918
Systematiskt brandskyddsarbete	20 989	13 482
Snöröjning	41 885	50 735
Bevakningskostnader	3 843	3 773
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	30 991
Bredband	135 673	132 720
Kabel-TV	87 426	85 993
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 159	2 555
Försäkringar	117 027	111 136
Förbrukningsmaterial	36 371	46 200
Hyressättningsavgift	700	1 052
Övriga driftkostnader	15 703	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	256 400	238 540

4 364 627

3 928 523

Reparationer

Huskropp	45 837	16 120
Hiss	19 608	31 741
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 747	0
Bostäder	26 499	19 999
Lokaler	17 518	0
P-platser/garage	36 635	2 567
Övriga installationer	2 039	9 519
Markytor	0	1 838
Klottersanering	8 064	2 876
Vattenskador	1 312	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	40 880	64 882
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	71 457	65 241
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 649	17 931
VA & sanitet, installationer	25 220	27 959
Värme, installationer	3 300	11 383
Ventilation, installationer	0	34 356
El, installationer	8 659	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	12 045	0
Brandskador	0	18 831

331 469

325 243

Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	29 284	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	83 383	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	39 687	0
Lokaler	48 041	2 421 200
P-platser/garage	0	16 223
Markytor	0	183 593

200 394

2 621 016

Totalt fastighetskostnader

4 896 490

6 874 781



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 520	8 520
Förvaltningskostnader	334 224	280 436
Revision	40 976	32 167
Tele och post	13 469	9 033
Jurist- och advokatkostnader	22 089	37 261
Kontorsmateriel och trycksaker	16 102	299
Bankkostnader	5 324	2 468
IT-tjänster	3 097	2 481
Övriga externa tjänster	17 242	103 960
Övriga externa kostnader	5 271	2 600
Totalt övriga kostnader	466 314	479 225

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	240 900	228 600
Föreningsvald revisor	6 000	6 000
Övriga arvoden	10 000	20 000
	256 900	254 600
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	78 879	69 530
Totalt personalkostnader	335 779	324 130

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	1 515 694	1 465 115
Markanläggningar	70 148	6 278
Inventarier, maskiner och installationer	47 407	47 407
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 633 249	1 518 800

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	73 887 400	73 887 400
I eget förvar	16 500 000	16 500 000
Summa:	90 387 400	90 387 400



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	122 589 259	121 209 825
Mark	57 888 000	57 888 000
Markanläggningar	1 533 515	0
Pågående nyanläggningar	0	355 503
Årets anskaffning byggnader	0	1 379 434
Årets anskaffning markanläggningar*	-144 000	1 533 515
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	-355 503
Utgående anskaffningsvärden	181 866 774	182 010 774
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 19 370 297	- 17 905 182
Markanläggningar	- 6 278	- 0
Årets avskrivning på byggnader	- 1 515 694	- 1 465 115
Årets avskrivning på markanläggningar	- 70 148	- 6 278
Utgående avskrivningar	-20 962 417	-19 376 575
Utgående redovisat värde	160 904 357	162 634 199
<i>Varav</i>		
Byggnader	101 703 268	103 218 962
Mark	57 888 000	57 888 000
Markanläggningar	1 313 089	1 527 237
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	124 534 000	121 852 000
Taxeringsvärde mark	81 418 000	83 442 000
	205 952 000	205 294 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	201 000 000	201 000 000
Lokaler	4 952 000	4 294 000
	205 952 000	205 294 000
*Föreningen har erhållit 144 000 under 2025 i bidrag gällande installation av laddinfrastruktur.		
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	573 404	573 404
Utgående anskaffningsvärden	573 404	573 404
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 281 064	- 233 657
Årets avskrivningar	- 47 407	- 47 407
Utgående avskrivningar	- 328 471	- 281 064
Utgående redovisat värde	244 933	292 340
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	172 647	148 725
Förutbetalda kostnader	284 226	278 965
Upplupna ränteintäkter	1 478	0
Summa	458 351	427 690
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 245 973	1 928 691
Placeringskonto SBAB	1 500 000	160 611
Summa	2 745 973	2 089 302



Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	36 100 000	15 920 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	28 020 000	48 200 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	64 120 000	64 120 000

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2027-08-28	2,50 %	8 000 000	0
Nordea	2026-02-18*	4,02 %	8 000 000	8 000 000
Nordea	2026-12-16	2,91 %	12 100 000	12 100 000
SEB	2026-07-28	0,68 %	16 000 000	16 000 000
SEB	2027-02-28	2,62 %	7 920 000	0
Nordea	2028-12-20	3,16 %	12 100 000	12 100 000
Nordea	Löst		0	7 920 000
Nordea	Löst		0	8 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			64 120 000	64 120 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-36 100 000	-15 920 000
			28 020 000	48 200 000

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

* Lånet kapitalbands 2 år hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 2,42 %.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	338 800	335 495
Upplupna räntekostnader	41 064	83 123
Förutbetalda intäkter	848 667	857 883
Upplupna revisionsarvoden	36 000	30 000
Upplupna kostnader	430 286	408 704
Summa	1 694 817	1 715 205



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-24

Andreas Fransson
Ordförande

Agnes Archenholtz
Ledamot

Elisabeth Jansson
Ledamot

David Lund
Ledamot

Lisa Holmander
Ledamot

Samuel Holmquist Malik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Karolina Mecklint
Förtroendevald revisor

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 15:33

DOCUMENT ID:

rydqbY36bg

ENVELOPE ID:

Hk_cWFha-l-rydqbY36bg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Hanaholm

1.pdf

18 pages

SHA-512:

ec8c27323e637c9138ccb729a3ac462ede366eee3d9ede

1a7f433db62a30e1c885316733e7bf4ca69084a72dda67

c34bcaf2ddf59475e3fed20494e2a7d3c424

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LISA HOLMANDER	 Signed	28.04.2026 18:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1997/01/12)
	Authenticated	28.04.2026 18:26	Low	
ANDREAS FRANSSON	 Signed	06.05.2026 13:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/07/24)
	Authenticated	06.05.2026 13:52	Low	
ELISABETH JANSSON	 Signed	06.05.2026 14:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/02/10)
	Authenticated	06.05.2026 14:38	Low	
Karl David Lund	 Signed	07.05.2026 10:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/02/04)
	Authenticated	07.05.2026 10:04	Low	
SAMUEL HOLMQUIST MALIK	 Signed	07.05.2026 15:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/12/02)
	Authenticated	07.05.2026 15:01	Low	
AGNES ARCHENHOLTZ	 Signed	08.05.2026 12:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/06/30)
	Authenticated	08.05.2026 11:59	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	10.05.2026 17:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	10.05.2026 17:19	Low	
KAROLINA MECKLINT	 Signed	11.05.2026 15:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/10/04)
	Authenticated	11.05.2026 15:32	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Hanaholm 1, org.nr 76911-6958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Hanaholm 1 för år 2025.

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 31 december 2025 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt 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. 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Hanaholm 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 bryggande 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Karolina Mecklint
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 maj 2026



RB BRF Hanaholm 1.pdf

(108883 byte)

SHA-512: 7ca0764673eb338c6e9f9508145c742c1f72a
9f03dd1abc29b646a173393e98604f92bf1e9d9648fad2
c623fe5feb4c1746112f574dd563c2409c75def19592a

Underskrifter

2026-05-10 16:19:54 (CET)



Karolina Mecklint

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-10 17:24:25 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Hanaholm 1

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f8535cb19e10f57e2db1651b5210301f91504e06570a06b43f802ff1972805a439595848757317aacb053afd6303884231de9e16094463a8ae30af776d1eeec3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättsinnehavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. 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 ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

