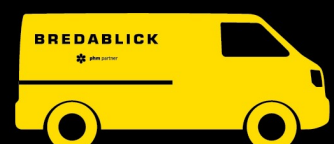


Bostadsrättsföreningen Hanaholm 1

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Hanaholm 1

Org.nr: 769611-6958

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01 - 2024-12-31. 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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Jens Evertsson	2026
Ledamot	Agnes Archenholtz	2025
Ledamot	Carl Sterky	2026
Ledamot	Elisabeth Jansson	2025
Ledamot	Andreas Fransson	2026
Ledamot	David Lund	2026
Ledamot	Lisa Holmander	2025
Ledamot	Jonas Svensson	2025
Suppleant	Carin Hamrin-Hansen	2025
Suppleant	Andreas Westergren	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Jan Rusch
Ann-Kristin kantoft

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	2026-06-30
Hansen Snickeri och Inredning	61	2026-01-14

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 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	Örestads Industribevakning
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 325 243 kr (258 936 kr 2023) och planerat underhåll för 2 621 016 kr (6 842 908 kr 2023). 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 2 455 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 224 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-20, samt extra föreningsstämma 2024-04-09. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 12 överlåtelser).

Under året har 0 upplåtelser av bostadsrätter skett (2023 år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 167 medlemmar.

18 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

21 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 164 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 2025-01-01 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

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	9 005	8 825	8 354	8 192
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 127	- 5 851	- 4 616	- 3 768
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-609	-4 343	-3 096	-2 255
Sparande, kr/kvm	184	229	294	294
Soliditet, (%)	59	60	62	62
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	931	882	847	823
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	83	80	81	80
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	854	790	769	775
Lokalhyra, kr/kvm	593	708	583	635
Bostadshyra, kr/kvm	1 550	1 478	1 406	1 399
Driftkostnad, kr/kvm	360	379	357	326
Energikostnad, kr/kvm	224	245	230	202
Ränta, kr/kvm	188	125	31	38
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	224	177	174	170
Skuldsättning, kr/kvm	5 871	5 972	5 521	5 897
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	8 004	8 141	7 527	8 092
Räntekänslighet, (%)	9.4	10.3	9.0	10.0
Snittränta, (%)	3.20	2.09	0.55	0.65

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 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att höja avgifterna baserat på det.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	131 645 940	0	- 24 619 799	- 5 850 868
Disposition enligt föreningsstämma			-5 850 868	5 850 868
Avsättning till underhållsfond		2 455 000	-2 455 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 455 000	2 455 000	
Årets resultat				- 2 127 315
Vid årets slut	131 645 940	0	- 30 470 667	- 2 127 315

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 30 470 668
Årets resultat före fondändring	- 2 127 315
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 2 455 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	2 455 000
Summa över/underskott	- 32 597 983

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 32 597 983
Totalt	- 32 597 983

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

8 173 117

7 698 887

Övriga rörelseintäkter

3

831 824

1 126 384

Summa rörelseintäkter

9 004 941

8 825 271

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-6 874 781

-11 241 270

Övriga kostnader

5

-479 225

-359 776

Personalkostnader

6

-324 130

-315 477

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 518 800

-1 507 923

Summa rörelsekostnader

-9 196 936

-13 424 446

RÖRELSERESULTAT

-191 995

-4 599 175

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

113 933

112 036

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 049 253

-1 363 729

Summa finansiella poster

-1 935 320

-1 251 693

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 127 315

-5 850 868

RESULTAT FÖRE SKATT

-2 127 315

-5 850 868

ÅRETS RESULTAT

-2 127 315

-5 850 868



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	162 634 199	161 192 643
Inventarier, maskiner och installationer	10	292 340	339 747
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	355 503
Summa materiella anläggningstillgångar		162 926 539	161 887 893
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		162 926 539	161 887 893
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		65 632	55 968
Övriga fordringar		1 412 429	480 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	427 690	359 573
Summa kortfristiga fordringar		1 905 751	896 261
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 089 302	6 009 993
Summa kassa och bank		2 089 302	6 009 993
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 995 053	6 906 254
SUMMA TILLGÅNGAR		166 921 592	168 794 147



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 645 940	131 645 940
Summa bundet eget kapital		131 645 940	131 645 940
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 470 668	-24 619 799
Årets resultat		-2 127 315	-5 850 868
Summa fritt eget kapital		-32 597 983	-30 470 667
SUMMA EGET KAPITAL		99 047 957	101 175 273
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	48 200 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		48 200 000	16 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		48 200 000	16 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	15 920 000	49 220 000
Leverantörsskulder		2 017 908	675 451
Skatteskulder		20 861	15 941
Övriga skulder		-339	-31 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 715 205	1 739 400
Summa kortfristiga skulder		19 673 635	51 618 874
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		19 673 635	51 618 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 921 592	168 794 147



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-191 995	-4 599 175
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 518 800	1 507 923
Summa	1 326 805	-3 091 252
Erhållen ränta	113 933	112 036
Erlagd ränta	-2 049 253	-1 363 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-608 515	-4 342 945
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-1 009 490	-100 845
Minskning av rörelseskulder	1 354 760	-1 505 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-263 245	-5 948 983
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 557 446	-26 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 557 446	-26 250
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenheter	0	1 710 000
Upptagna lån	48 120 000	5 000 000
Amortering av låneskulder	-49 220 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 100 000	6 630 000
Årets kassaflöde	-3 920 691	654 767
Likvida medel vid årets början	6 009 933	5 355 226
Likvida medel vid årets slut	2 089 302	6 009 993



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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 839 147	6 332 036
Hyror bostäder	495 971	472 863
Hyror lokaler	369 638	440 834
Hyror p-platser/garage	468 361	453 154
Totalt årsavgifter och hyror	8 173 117	7 698 887

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	19 742	18 988
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	109 750	82 250
El	359 928	428 475
Debiterad fastighetsskatt	23 199	28 502
Överlåtelseavgifter	19 582	15 336
Övriga intäkter	69 870	334 333
Kommunikation	229 753	218 500
Totalt övriga rörelseintäkter	831 824	1 126 384

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, administrationsavgift mätning el på 28 560 samt vidarefakturerade kostnader på 23 325.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	646 939	852 260
Uppvärmning	1 344 967	1 415 056
Vatten och avlopp	451 481	406 791
Avfallshantering	120 062	170 216
Teknisk förvaltning	493 954	486 507
Serviceavtal	153 026	170 961
Besiktningens kostnader	918	1 507
Systematiskt brandskyddsarbete	13 482	12 626
Snöröjning	50 735	27 074
Bevakningskostnader	3 773	3 625
Övriga utgifter för köpta tjänster	30 991	13 603
Bredband	132 720	124 381
Kabel-TV	85 993	80 788
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 555	12 398
Försäkringar	111 136	102 803
Förbrukningsmaterial	46 200	24 160
Hyressättningsavgift	1 052	1 052
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	238 540	233 620

3 928 523

4 139 427

Reparationer

Huskropp	16 120	30 409
Hiss	31 741	30 638
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	10 200
Bostäder	19 999	849
Lokaler	0	39 025
P-platser/garage	2 567	-13 432
Övriga installationer	9 519	11 500
Markytor	1 838	2 342
Klottersanering	2 876	0
Skadedjur	0	26 572
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	64 882	30 590
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	65 241	53 991
Övrigt, gemensamma utrymmen	17 931	6 260
VA & sanitet, installationer	27 959	3 364
Värme, installationer	11 383	9 683
Ventilation, installationer	34 356	3 164
El, installationer	0	8 096
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	5 685
Brandskador	18 831	0

325 243

258 936

Planerat underhåll

Huskropp, fasader	0	9 520
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	62 603
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	6 249 458
Lokaler	2 421 200	0
P-platser/garage	16 223	91 867
Värme, installationer	0	136 337
Markytor	183 593	293 122

2 621 016

6 842 908

Totalt fastighetskostnader

6 874 781

11 241 270



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 520	8 520
Förvaltningskostnader	280 436	252 403
Revision	32 167	25 460
Tele och post	9 033	11 770
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	18
Jurist- och advokatkostnader	37 261	36 443
Kontorsmateriel och trycksaker	299	0
Bankkostnader	2 468	1 937
IT-tjänster	2 481	2 180
Övriga externa tjänster	103 960	20 246
Övriga externa kostnader	2 600	799
Totalt övriga kostnader	479 225	359 776

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	228 600	222 800
Föreningsvald revisor	6 000	5 000
Övriga arvoden	20 000	20 000
	254 600	247 800
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	69 530	67 677
Totalt personalkostnader	324 130	315 477

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	1 465 115	1 460 517
Markanläggningar	6 278	0
Inventarier, maskiner och installationer	47 407	47 406
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 518 800	1 507 923

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	121 209 825	121 209 825
Mark	57 888 000	57 888 000
Pågående nyanläggningar	355 503	329 253
Årets anskaffning byggnader	1 379 434	0
Årets anskaffning markanläggningar	1 533 515	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-355 503	26 250
Utgående anskaffningsvärden	182 010 774	179 453 328
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 17 905 182	- 16 444 665
Årets avskrivning på byggnader	- 1 465 115	- 1 460 517
Årets avskrivning på markanläggningar	- 6 278	- 0
Utgående avskrivningar	-19 376 575	-17 905 182
Utgående redovisat värde	162 634 199	161 548 146
<i>Varav</i>		
Byggnader	103 218 962	103 304 643
Mark	57 888 000	57 888 000
Markanläggningar	1 527 237	0
Pågående nyanläggningar	0	355 503
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	121 852 000	121 852 000
Taxeringsvärde mark	83 442 000	83 442 000
	205 294 000	205 294 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	201 000 000	201 000 000
Lokaler	4 294 000	4 294 000
	205 294 000	205 294 000

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	573 404	573 404
Utgående anskaffningsvärden	573 404	573 404
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 233 657	- 186 251
Årets avskrivningar	- 47 407	- 47 406
Utgående avskrivningar	- 281 064	- 233 657
Utgående redovisat värde	292 340	339 747

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	148 725	165 198
Förutbetalda kostnader	278 965	194 375
Summa	427 690	359 573

Not 12. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 928 691	1 929 164
Placeringskonto SBAB	160 611	4 080 829
Summa	2 089 302	6 009 993



Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 920 000	49 220 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	48 200 000	16 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	64 120 000	65 220 000

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	Löst		0	24 200 000
Nordea	2026-02-18	4,02 %	8 000 000	0
SEB	Löst		0	4 100 000
Nordea	2028-12-20	3,16 %	12 100 000	0
SEB	2026-07-28	0,68 %	16 000 000	16 000 000
SEB	Löst		0	5 000 000
Nordea	2026-12-16	2,91 %	12 100 000	0
SEB	Löst		0	15 920 000
Nordea*	2025-02-28	3,02 %	7 920 000	0
Nordea	2025-08-28	2,95 %	8 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			64 120 000	65 220 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-15 920 000	-49 220 000
			48 200 000	16 000 000

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

* Lånet kapitalbands 1 år hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 4,02 %.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	335 495	325 790
Upplupna räntekostnader	83 123	19 177
Förutbetalda intäkter	857 883	962 781
Upplupna revisionsarvoden	30 000	27 000
Upplupna kostnader	408 704	404 653
Summa	1 715 205	1 739 401



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jens Evertsson
Ordförande

Agnes Archenholtz
Ledamot

Carl Sterky
Ledamot

Elisabeth Jansson
Ledamot

Andreas Fransson
Ledamot

David Lund
Ledamot

Lisa Holmander
Ledamot

Jonas Svensson
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:

18.05.2025 11:30

SENT BY OWNER:

Oskar Ståhl • 11.05.2025 23:28

DOCUMENT ID:

H1edtIcAgII

ENVELOPE ID:

B1_KU5AllI-H1edtIcAgII

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Hanaholm
1.pdf

18 pages

SHA-512:

ac98372df2334c1942c224c4a61081bce658535d40ab89
83eb50a7ff2cce5f7a85fd2a92c10a932b6130bd7172ea8
1fcf0ffaef074946d05b341abed41bf8c19

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
Carl Fredrik Johannes Sterk y	 Signed	12.05.2025 06:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/12/27)
	Authenticated	12.05.2025 06:24	Low	
AGNES ARCHENHOLTZ	 Signed	12.05.2025 11:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/06/30)
	Authenticated	12.05.2025 11:03	Low	
LISA HOLMANDER	 Signed	12.05.2025 12:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1997/01/12)
	Authenticated	12.05.2025 12:46	Low	
Karl David Lund	 Signed	12.05.2025 16:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/02/04)
	Authenticated	12.05.2025 16:12	Low	
Per Jonas Fredrik Svensso n	 Signed	12.05.2025 16:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/03/30)
	Authenticated	12.05.2025 16:36	Low	
ELISABETH JANSSON	 Signed	13.05.2025 14:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/02/10)
	Authenticated	13.05.2025 14:10	Low	
JENS EVERTSSON	 Signed	14.05.2025 18:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/05/20)
	Authenticated	14.05.2025 18:31	Low	
ANDREAS FRANSSON	 Signed	16.05.2025 15:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/07/24)
	Authenticated	16.05.2025 15:51	Low	
KAROLINA MECKLINT	 Signed	18.05.2025 09:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/10/04)
	Authenticated	18.05.2025 08:52	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	18.05.2025 11:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	16.05.2025 16:51	Low	

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* 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

 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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 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 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. 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 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 2024 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 trygghetssätt.

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

Karina Mecklint
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 maj 2025



Revisionsberättelse brf Hanaholm 1.pdf

(22907 byte)
SHA-512: bf13efe1dae742fdf90289d75ed6b4990946d
7f5779f87e1f678cd7e7fae2cec02cad74de447cf08837
750a6c94b80db29a361189f8bdc823a6b82e4f62af2c4

Underskrifter

2025-05-18 09:18:06 (CET)



Karolina Mecklint

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-18 11:30:58 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 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:
5d97355af0d5e13c2007e6974aea49d940a4fa7e4d408a581d03defae43d77b89a5336af56da79e101748ed61ac5d5969bcdade23bd3f865fa2010874f1f09191



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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

År 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

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 en föreningsstämma 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@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

