

# ÅRSREDOVISNING

för

## Hanaholm 789 Brf

Org.nr. 769617-1292

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Verksamhetsåret har omfattat 12 månader.

Föreningens verksamhet startade genom att fastigheterna Hanaholm 7, Hanaholm 8 och Hanaholm 9 förvärvades den 30/11 2007. Efter förvärvet har en fastighetsreglering skett, och de tre fastigheterna har samlats under Hanaholm 8.

Ursprungligen uppfördes fastigheterna under perioden 1953 till 1956.

Fastigheten innehåller 136 lägenheter och 19 lokaler. Den totala boytan är 9 828 kvm och lokalerna uppgår till 1 584 kvm. Vidare innehåller fastigheten 78 garageplatser och 3 parkeringsplatser.

Föreningens adresser är Tessins väg 8 A-B, Roslins väg 14 A-C samt Kilian Zolls gatan 15 A-D.

Lägenhetsfördelningen är:

- 1 st 1 rum och kokskåp
- 24 st 1 rum och kokvrå
- 4 st 1 rum och kök
- 40 st 2 rum och kök
- 46 st 3 rum och kök
- 11 st 4 rum och kök
- 10 st 5 rum och kök

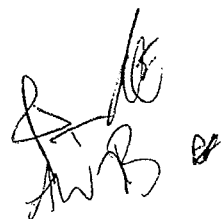
Under 2012 har det skett 2 upplåtelser och 19 överlåtelser.

Av de 136 lägenheterna är 120 upplåtna som bostadsrätt och 16 som hyresrätt. Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Fastighetsägarnas Försäkring genom Osséen Försäkringsmäklare.

### Flerårsjämförelse

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	7 052 440	6 622 476	6 369 807	6 230 380	6 510 271
Res. efter finansiella poster	-671 115	-1 339 212	-1 245 477	-1 764 333	-3 546 827
Balansomslutning	219 054 631	215 778 915	220 714 074	217 801 370	219 507 908
Soliditet (%)	66,5%	66,9%	66,0%	65,4%	59,3%

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar



### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2012 har styrelsen tagit fram en heltäckande underhållsplan med hjälp av konsulter. Underhållsplanen visar när olika moment bör utföras och med vilka intervall. För att följa planen, och de renoveringsbehov som finns, har ett omfattande arbete satts igång 2012.

Arbetet innebär att tegelfasaderna lagas där det behövs, lagning och målning av putsfasader samt byte av stuprör.

Vidare skall balkongerna renoveras, vilket innebär ommålning och lagning av balkongfronter, lagning av balkongplattor samt målning av betongplattor och balkongundersidor.

Fönster och fönsterdörrar kommer att bytas ut för samtliga lägenheter. Även källarfönster kommer att bytas ut.

Yttertaken renoveras, vilket innebär att tegeltakpannor, hänggrännor, taksäkerhet samt plåtgärningar byts ut. Skorstenarna omfogas.

Arbetet har påbörjades under hösten 2012 och väntas pågå fram till sommaren 2013.

Styrelsen fattade beslut om att använda K-Fasader då dessa ansågs ge den bästa helheten. K-Fasader lämnade dessutom ett anbud som låg i nivå med övriga inkomna anbud.

Den totala kontraktssumman uppgår till 20 500 000 kr inklusive moms. För att finansiera detta kommer lån att tas upp, men den ansamlade överlikviditeten skall först utnyttjas. Totalt kommer föreningen behöva låna omkring 11 500 000 kr.

Inför år 2012 höjdes avgifterna med 10%.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Avgiften för 2013 har ökats med 10%.

Myndigheterna ställer krav på att matavfall skall sorteras, vilket i sin tur kommer att innebära någon form av investering för föreningen.

För att minska värmekostnaderna behöver föreningen åtgärda värmesystemet. Planen är att detta skall sättas igång under 2013.

Två lokalhyreskontrakt är uppsagda för avflyttning under 2013.

En av lokalerna på 105 kvm med en årshyra om 59 089 kr. Denna blir vakant 2013-03-31.

Den andra lokalen är på 150 kvm med en årshyra om 118 062 kr. Denna blir vakant 2013-09-30.

### **Viktiga avtal för fastigheten**

För fastighetsskötsel och förvaltning anlitas Lifra L&B i Malmö AB.

El levereras av E.ON Försäljning AB.

Fjärrvärme tillhandahålles av E.ON Försäljning AB.

För vatten och avlopp finns avtal med VA SYD.

Renhållning tillhandahålles av Ragn-Sells AB

Service och underhåll av hiss tillhandahålles av Kone Hissar AB.

Ett flertal leverantör anlitas för övriga fastighetstjänster.

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till årsstämman behandling står	
balanserad förlust	-7 895 849
årets förlust	<u>-671 115</u>
	-8 566 964

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>-8 566 964</u>
	-8 566 964

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



## RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	7 052 440	6 622 476
Övriga rörelseintäkter		<u>43 765</u>	<u>63 509</u>
		7 096 205	6 685 985
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-3 596 285	-3 553 053
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 404 121	-1 396 451
Övriga kostnader	3	0	-561 665
Fastighetsskatt		<u>-254 660</u>	<u>-246 092</u>
		-5 255 066	-5 757 261
<b>Rörelseresultat</b>		1 841 139	928 724
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		48 553	42 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-2 560 807</u>	<u>-2 310 452</u>
		-2 512 254	-2 267 936
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-671 115	-1 339 212
<b>Resultat före skatt</b>		-671 115	-1 339 212
Skatt på årets resultat	5	<u>0</u>	<u>99 233</u>
<b>Årets resultat</b>		-671 115	-1 239 979



## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader och mark	6	210 630 614	212 024 179
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	195 725	206 281
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar		5 134 197	0
		<u>215 960 536</u>	<u>212 230 460</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		215 960 536	212 230 460

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 144	0
Övriga fordringar		29 442	29 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	94 436	214 308
		<u>126 022</u>	<u>243 603</u>

<b>Kassa och bank</b>		2 968 073	3 304 852
-----------------------	--	-----------	-----------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 094 095	3 548 455
------------------------------------	--	-----------	-----------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>219 054 631</b>	<b>215 778 915</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>9</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		145 851 313	144 326 787
Upplåtelseavgift		8 401 830	7 966 356
		<u>154 253 143</u>	<u>152 293 143</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 895 849	-6 655 870
Årets resultat		-671 115	-1 239 979
		<u>-8 566 964</u>	<u>-7 895 849</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>145 686 179</u>	<u>144 397 294</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>10</b>		
Skulder till kreditinstitut		71 950 000	70 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>71 950 000</u>	<u>70 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		470 177	434 643
Aktuell skatteskuld		21 075	16 056
Övriga skulder		10 065	39 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>11</b>	917 135	891 332
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 418 452</u>	<u>1 381 621</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>219 054 631</b>	<b>215 778 915</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</b>			
Fastighetsinteckningar		107 500 000	107 500 000
		<u>107 500 000</u>	<u>107 500 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Definition av nyckeltal*

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2012	2011
	<i>Fördelning mellan avgifter och hyror</i>		
	Årsavgifter bostäder	4 341 041	3 930 215
	Hyror bostäder	1 195 528	1 217 424
	Hyror lokaler	1 060 721	1 031 825
	Hyror garage och parkering	400 397	393 107
	Övriga intäkter	54 753	49 905
		<hr/> 7 052 440	<hr/> 6 622 476



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 2</b>	<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsskötsel och städning	417 979	345 778
	Driftskostnader	2 174 661	2 082 564
	Fastighetsunderhåll	432 278	596 972
	Administrativa kostnader	426 317	398 930
	Styrelsearvoden	88 000	84 784
	Sociala kostnader	38 409	26 639
	Revisionsarvoden	18 641	17 386
		<hr/> 3 596 285	<hr/> 3 553 053
<b>Not 3</b>	<b>Övriga kostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Planeringskostnader taklägenheter	<hr/> 0	<hr/> -561 665
		0	-561 665
<b>Not 4</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Räntekostnader fastighetskrediter	2 560 746	2 310 099
	Övrig ränta	<hr/> 61	<hr/> 353
		2 560 807	2 310 452
<b>Not 5</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Återbetald skatt	<hr/> 0	<hr/> 99 233
		0	99 233

2011: Avser återbetald skatt efter överklagan om skatt på ränteintäkter.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	217 703 189	217 581 106
	Inköp	0	122 083
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 703 189	217 703 189
	Ingående avskrivningar	-5 679 010	-4 287 398
	Årets avskrivningar	-1 393 565	-1 391 612
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 072 575	-5 679 010
	Utgående redovisat värde	210 630 614	212 024 179
	Redovisat värde byggnader	131 917 684	133 311 249
	Redovisat värde mark	78 712 930	78 712 930
		210 630 614	212 024 179

Planmässig avskrivning 1% årligen.  
Installerade postboxar skrivs av med 4% årligen.

### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	111 502 000	111 502 000
varav byggnader:	73 600 000	73 600 000

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	211 120	0
	Inköp	0	211 120
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 120	211 120
	Ingående avskrivningar	-4 839	0
	Årets avskrivningar	-10 556	-4 839
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 395	-4 839
	Utgående redovisat värde	195 725	206 281

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 - 25 år.

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Försäkring	94 042	85 426
	Kabel TV	0	25 960
	Fastighetsskötsel	0	53 214
	Förvaltningsarvode	0	49 708
	Övrigt	394	0
		94 436	214 308

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 9 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelseavgift	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	144 326 787	7 966 356	-7 895 849
Insatt kapital	1 524 526	435 474	0
Årets förlust			-671 115
Belopp vid årets utgång	145 851 313	8 401 830	-8 566 964

### Not 10 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Amortering efter 5 år	71 950 000	70 000 000
	71 950 000	70 000 000

17 500 000 kr 3,28%, förlängningsdatum 2017-09-30  
26 250 000 kr 3,54%, förlängningsdatum 2013-06-01  
26 250 000 kr 3,91%, förlängningsdatum 2014-03-01  
1 950 000 kr 2,97%, förlängningsdatum 2013-02-26

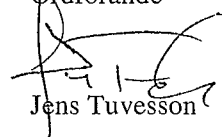
### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	550 025	563 826
Upplupna räntekostnader	206 056	203 493
Revision	18 641	18 641
Upplupna styrelsearvoden med sociala kostn	115 650	101 737
Övrigt	26 763	3 635
	917 135	891 332

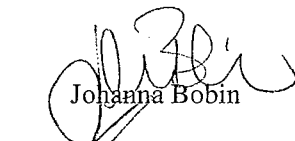
MALMÖ 2013-04-09



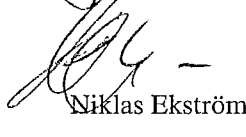
Anneli Wikander  
Ordförande



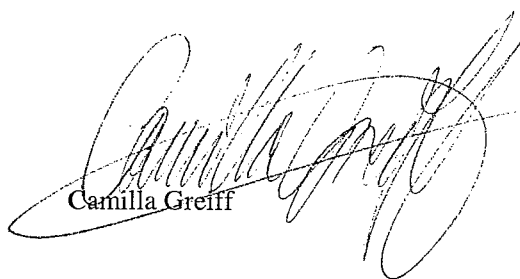
Jens Tuveesson



Johanna Bobin



Niklas Ekström



Camilla Greiff

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2013.



Paul Hansson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Hanaholm 789 Bostadsrättsförening  
Organisationsnummer 769617-1292

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Hanaholm 789 Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hanaholm 789 Bostadsrättsförening finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Hanaholm 789 Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

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

Malmö den 17/4 2013



Paul Hansson  
Auktoriserad revisor