

ÅRSREDOVISNING

för

Hanaholm 789 Brf

Org.nr. 769617-1292

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

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 2013 har det skett 2 upplåtelser och 14,5 överlåtelser.

Av de 136 lägenheterna är 122 upplåtna som bostadsrätt och 14 som hyresrätt.
Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Fastighetsägarnas Försäkring genom Osséen Försäkringsmäklare.

Flerårsjämförelse*

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	7 455 782	7 052 440	6 622 476	6 369 807	6 230 380
Res. efter finansiella poster	-489 665	-671 115	-1 339 212	-1 245 477	-1 764 333
Balansomslutning	231 568 517	219 033 556	215 778 915	220 714 074	217 801 370
Soliditet (%)	63,9%	66,5%	66,9%	66,0%	65,4%

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

el
te AW
Q2 FTB
oh

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av tak, fasad, balkonger och fönster har färdigställts. Den totala kostnaden för de avslutade projekten blev omkring 21 335 000 kr. För att finansiera detta har det upptagits ett lån på 11 500 000 kr.

Städavtal har sagts upp och ny firma har tagits in pga klagomål på städningen.

Arbetet med att hyra ut tomma lokaler är igång.

Entrédörrarna till bageriet och frisörsalongen är utbytta.

Styrelsen har haft en inledande kontakt med Riksbyggen för att jämföra avtalet med Lifra.

Föreningen har under året lagt om ett lån och då fått bättre ränta på detta.

Avgiften höjdes med 10% inför 2013.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det planeras att avloppstammarna skall relinas under 2014.

Inköp av nya tvättmaskiner till Kilian Zollsgatan är planerade under 2014.

Trapphuset på Tessins väg 8A skall målas om.

Ett lån på 26 500 000 kr kommer läggas om för att få bättre ränta.

Omförhandling av elavtalet kommer göras i slutet på året.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av lägenheter på Roslins väg och garaget på Kilian Zollsg skall utföras.

För att minska värmekostnaderna behöver föreningen åtgärda värmesystemet. Planen är att detta skall sättas igång under 2014.

Avgifterna ökades med 2% inför 2014.

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 och VA SYD

Service och underhåll av hiss tillhandahålles av Hisselektra AB.

Ett flertal leverantör anlitas för övriga fastighetstjänster.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till årsstämman behandling står	
balanserad förlust	-8 566 964
årets förlust	<u>-489 665</u>
	-9 056 629

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>-9 056 629</u>
	-9 056 629

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

Handwritten signature:
el
AW
A/B
en

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	7 455 782	7 052 440
Övriga rörelseintäkter		34 242	43 765
		<u>7 490 024</u>	<u>7 096 205</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 574 402	-3 596 285
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-1 524 381	-1 404 121
Fastighetsskatt		-217 330	-254 660
		<u>-5 316 113</u>	<u>-5 255 066</u>
Rörelseresultat		2 173 911	1 841 139
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 358	48 553
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 673 934	-2 560 807
		<u>-2 663 576</u>	<u>-2 512 254</u>
Resultat efter finansiella poster		-489 665	-671 115
Årets resultat		-489 665	-671 115

el
AW
AT
en de

BALANSRÄKNING

2013-12-31

2012-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	230 453 375	210 630 614
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	185 169	195 725
Pågående ombyggnad / renovering		0	5 134 197
		<hr/>	<hr/>
		230 638 544	215 960 536

Summa anläggningstillgångar

230 638 544

215 960 536

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 658	2 144
Aktuell skattefordran		31 001	8 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	125 842	94 436
		<hr/>	<hr/>
		166 501	104 947

Kassa och bank

763 472

2 968 073

Summa omsättningstillgångar

929 973

3 073 020

SUMMA TILLGÅNGAR

231 568 517

219 033 556

el
AW GX
STAB
eh

BALANSRÄKNING

	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7	
Bundet eget kapital		
Insatser	148 242 229	145 851 313
Upplåtelseavgift	8 855 914	8 401 830
	<u>157 098 143</u>	<u>154 253 143</u>
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst eller förlust	-8 566 964	-7 895 849
Årets resultat	-489 665	-671 115
	<u>-9 056 629</u>	<u>-8 566 964</u>
Summa eget kapital	<u>148 041 514</u>	<u>145 686 179</u>
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	82 250 000	71 950 000
Summa långfristiga skulder	<u>82 250 000</u>	<u>71 950 000</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	383 998	470 177
Övriga skulder	26 645	10 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	866 360	917 135
Summa kortfristiga skulder	<u>1 277 003</u>	<u>1 397 377</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	231 568 517	219 033 556
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	107 500 000	107 500 000
	<u>107 500 000</u>	<u>107 500 000</u>
Ansvarsförbindelser	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	2013	2012
	<i>Fördelning mellan avgifter och hyror</i>		
	Årsavgifter bostäder	4 867 148	4 341 041
	Hyror bostäder	1 038 199	1 195 528
	Hyror lokaler	1 056 896	1 060 721
	Hyror garage och parkering	420 072	400 397
	Övriga intäkter	73 467	54 753
		<hr/> 7 455 782	<hr/> 7 052 440

BR
el
aw
D
teu

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Fastighetskostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel och städning	398 383	417 979
	Driftskostnader	2 204 281	2 174 661
	Fastighetsunderhåll	444 815	432 278
	Administrativa kostnader	391 312	426 317
	Styrelsearvoden	89 000	88 000
	Sociala kostnader	27 970	38 409
	Revisionsarvoden	18 641	18 641
		<u>3 574 402</u>	<u>3 596 285</u>
Not 3	Räntekostnader och liknande resultatposter	2013	2012
	Räntekostnader fastighetskrediter	2 672 537	2 560 746
	Övrig ränta	1 397	61
		<u>2 673 934</u>	<u>2 560 807</u>
Not 4	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	217 703 189	217 703 189
	Inköp	16 202 389	0
	Från pågående ombyggnad / renovering	5 134 197	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>239 039 775</u>	<u>217 703 189</u>
	Ingående avskrivningar	-7 072 575	-5 679 010
	Årets avskrivningar	-1 513 825	-1 393 565
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 586 400</u>	<u>-7 072 575</u>
	Utgående redovisat värde	230 453 375	210 630 614
	Redovisat värde byggnader	151 740 445	131 917 684
	Redovisat värde mark	<u>78 712 930</u>	<u>78 712 930</u>
		230 453 375	210 630 614

Planmässig årlig avskrivning 1% (anskaffning byggnad), 2,5% (ombyggnad tak), 3% (nya fönster) respektive 4% (renovering fasad samt nya postboxar).

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	122 277 000	111 502 000
varav byggnader:	73 154 000	73 600 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	211 120	211 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 120	211 120
Ingående avskrivningar	-15 395	-4 839
Årets avskrivningar	-10 556	-10 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 951	-15 395
Utgående redovisat värde	185 169	195 725

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år.

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	97 477	94 042
Kabel TV	27 309	0
Övrigt	1 056	394
	125 842	94 436

Not 7 Eget kapital

	Insatskapital	Uppl.avgift	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	145 851 313	8 401 830	-8 566 964
Insatt kapital	2 390 916	454 084	0
Årets förlust			-489 665
Belopp vid årets utgång	148 242 229	8 855 914	-9 056 629

Not 8 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Amortering efter 5 år	82 250 000	71 950 000
	82 250 000	71 950 000

17 500 000 kr 3,28%, förlängningsdatum 2017-09-30
26 250 000 kr 3,91%, förlängningsdatum 2014-03-01
26 250 000 kr 2,78%, förlängningsdatum 2016-06-01
12 250 000 kr 2,94%, förlängningsdatum 2015-09-01

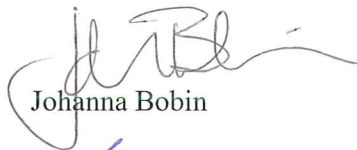
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	519 116	550 025
	Upplupna räntekostnader	171 478	206 056
	Revision	18 641	18 641
	Upplupna styrelsearvoden	116 970	115 650
	Övrigt	40 155	26 763
		<u>866 360</u>	<u>917 135</u>

MALMÖ 2014-04-11



Anneli Wikander



Johanna Bobin



Jens Tuveesson



Niklas Ekström



Emilia Ljungberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2014.



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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 2013 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 11 / 4 2014



Paul Hansson
Auktoriserad revisor