

ÅRSREDOVISNING

för

Hanaholm 789 Brf

Org.nr. 769617-1292

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	12

Handwritten signature and initials in blue ink.

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 2014 har det skett 2 upplåtelse och 20 överlåtelse.

Av de 136 lägenheterna är 124 upplåtna som bostadsrätt och 12 som hyresrätt.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Fastighetsägarnas Försäkring genom Osséen Försäkringsmäklare.

Flerårsjämförelse*

	2014	2013**	2012**	2011**	2010**
Nettoomsättning	7 434 709	7 455 782	7 052 440	6 622 476	6 369 807
Res. efter finansiella poster	-1 280 033	-489 665	-671 115	-1 339 212	-1 245 477
Balansomslutning	233 817 157	231 568 517	219 033 556	215 778 915	220 714 074
Soliditet (%)	64,16	63,92	66,50	66,91	65,98

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

** Från och med 1 januari 2014 tillämnar föreningen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3"). Omräkning av tidigare år har ej skett. Tidigare tillämpade företaget Årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hel del har hanterats under det gångna året. Matavfallshanteringen har inneburit en hel del arbete, men till slut har även denna fråga fått en accetabel lösning.

Under 2014 har arbetet med reliningen av avloppsstammarna startat och har till största delen genomförts 2014. Arbetet med reliningen blir slutförd i början av 2015.

Trapphuset på Tessins väg 8A har målats om.

2 nya tvättmaskiner har köpts in till tvättstuga 1 på Kilian Zollsgatan.

Styrelsen har utvärderat förvaltningen av föreningen via Riksbyggen respektive Lifra L&B i Malmö AB. Det har gjorts en bedömning att det är mest fördelaktigt att fortsätta med Lifra efter att en del inbesparingar erhållits.

Hanaholm 789 Brf

Org.nr. 769617-1292

Avtalet med Tele2 rörande föreningens porttelefoner har omförhandlats vilket resulterat i en fast och mer förmånlig månadskostnad.

Föreningen har under året lagt om ett lån på 26 250 000 kr. Räntan har sänkts med 1,13% på det omlagda lånet.

Avgiften höjdes med 2% inför 2014.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut har fattats att höja avgifterna med 2% inför 2015.

Reliningen blir klar under början av 2015.

Ett lån på 12 250 000 kr kommer läggas om. Förhoppningsvis kommer omläggningen att innebära bättre ränta.

De senaste åren har föreningen genomfört ett flertal stora, omfattande och kostsamma renoveringar. Det har varit nödvändiga och uppskattade renoveringar som förbättrat husens standard. De genomförda renoveringarna kommer att medföra bättre boendemiljö och även en del kostnadsbesparingar.

Inga större renoveringar kommer att genomföras under 2015.

Viktiga avtal för föreningen

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.

Kommentarer till årets resultat

En bostadsrättsförening ska tillämpa årsredovisningslagen. Bokföringsnämnden har befogenhet att lämna allmänna råd som enligt god redovisningssed ska följas. Ett sådant allmänt råd är att en bostadsrättsförening ska tillämpa linjär avskrivning inom varje komponent baserat på bedömd ekonomisk livslängd.

Föreningen har följt detta allmänna råd, vilket innebär att föreningen visar ett redovisningsmässigt underskott.

Detta betyder inte att föreningen har dålig ekonomi. Bostadsrättsförening har god ekonomi grundad på ett stabilt kassaflöde och att föreningens byggnad är i gott skick.

Mot bakgrund av

- att bostadsrättshavarna har ansvaret för lägenhetens inre,
 - att föreningen har en underhållsplan och yttre fond,
 - att föreningens bundna kapital inte minskar när en bostadsrättshavare lämnar föreningen, utan bostadsrättshavaren tillgodoförs i stället ersättning när han eller hon säljer sin bostadsrätt,
- har bostadsrättsföreningens styrelse inte funnit skäl att ta ut årsavgifter för att täcka det redovisningsmässiga underskottet.



Hanaholm 789 Brf

Org.nr. 769617-1292

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust

-9 056 629

årets förlust

-1 280 033

-10 336 662

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

-10 336 662

-10 336 662

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



Hanaholm 789 Brf

Org.nr. 769617-1292

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	7 434 709	7 455 782
Övriga rörelseintäkter		<u>36 041</u>	<u>34 242</u>
		7 470 750	7 490 024
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 519 424	-3 574 402
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-2 657 511	-1 524 381
Fastighetskatt		<u>-218 282</u>	<u>-217 330</u>
		-6 395 217	-5 316 113
Rörelseresultat		1 075 533	2 173 911
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	3	6 434	10 358
Räntekostnader och liknande kostnader	4	<u>-2 362 000</u>	<u>-2 673 934</u>
		-2 355 566	-2 663 576
Resultat efter finansiella poster		-1 280 033	-489 665
Årets resultat		<u>-1 280 033</u>	<u>-489 665</u>

Handwritten signature and initials:
AWX/B
11/11

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och mark	5	228 490 665	230 453 375
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	319 177	185 169
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 494 286	0
		<u>230 304 128</u>	<u>230 638 544</u>
Summa anläggningstillgångar		230 304 128	230 638 544

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 149	9 658
Aktuell skattefordran		38 569	31 001
Övriga fordringar		14 391	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 533	125 842
		<u>85 642</u>	<u>166 501</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		3 427 387	763 472
Summa kassa och bank		<u>3 427 387</u>	<u>763 472</u>

Summa omsättningstillgångar 3 513 029 929 973

SUMMA TILLGÅNGAR 233 817 157 231 568 517

unt
IT AN/B

Hanaholm 789 Brf

Org.nr. 769617-1292

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 075 533	2 173 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 657 511	1 524 381
Erhållen ränta m.m.		6 434	10 358
Erlagd ränta		-2 362 000	-2 673 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 1 377 478	<hr/> 1 034 716
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		4 509	-7 514
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		76 350	-54 040
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		319 179	-86 179
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-55 506	-34 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 1 722 010	<hr/> 852 788
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	-679 751	-16 202 389
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-149 058	0
Investering i pågående ombyggnad	7	-1 494 286	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -2 323 095	<hr/> -16 202 389
Finansieringsverksamheten			
Sålda lägenheter	9	3 265 000	2 845 000
Upptagna långfristiga lån		0	10 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 3 265 000	<hr/> 13 145 000
Förändring av likvida medel		2 663 915	-2 204 601
Likvida medel vid årets början		763 472	2 968 073
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 3 427 387	<hr/> 763 472

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I och med övergången till K3 har fastigheten komponentuppdelats i 11 komponenter. Varje grupp skrivs av enligt separata avskrivningsplaner efter bedömd ekonomisk livslängd.

I övrigt har övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper utöver redovisning av värdeminskning för fastigheten, som ökat i enlighet med vad som framgår av not 5.

Jämförelsesiffror har ej räknats om enligt lättnadsregler i Årsredovisningslagen 3 kap 5§. Utöver förändringen i redovisning av värdeminskning för fastigheten, vilket informerats kring i förvaltningsberättelsen, bedöms detta inte föranleda någon bristande jämförbarhet.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Då skillnaden i förbrukning av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnad, komponentuppdelad	15 till 100
Inventarier, verktyg och maskiner	20

Inkomstskatt

Föreningen har inga temporära skillnader.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar utöver styrelsearvode har utbetalats.

WA
AW
JB
AA
CC

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 1	Nettoomsättning	2014	2013
	<i>Årsavgifter och hyror</i>		
	Årsavgifter bostäder	5 045 395	4 867 148
	Hyror bostäder	931 368	1 038 199
	Hyror lokaler	978 905	1 056 896
	Hyror garage och parkering	439 990	420 072
	Övriga intäkter	39 051	73 467
		<hr/> 7 434 709	<hr/> 7 455 782
Not 2	Fastighetskostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel och städning	410 061	398 383
	Driftskostnader	2 054 867	2 204 281
	Fastighetsunderhåll	374 658	444 815
	Administrativa kostnader	544 765	391 312
	Styrelsearvoden	88 600	89 000
	Sociala kostnader	27 832	27 970
	Revisionsarvoden	18 641	18 641
		<hr/> 3 519 424	<hr/> 3 574 402
Not 3	Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	2014	2013
	Ränteintäkter	6 434	10 358
		<hr/> 6 434	<hr/> 10 358
Not 4	Räntekostnader och liknande kostnader	2014	2013
	Räntekostnader fastighetskrediter	2 362 000	2 672 537
	Övriga räntekostnader	0	1 397
		<hr/> 2 362 000	<hr/> 2 673 934

ur
AW
BT
EC

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	239 039 775	217 703 189
Inköp	679 751	16 202 389
Från pågående ombyggnad / renovering	<u>0</u>	<u>5 134 197</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 719 526	239 039 775
Ingående avskrivningar	-8 586 400	-7 072 575
Årets avskrivningar	<u>-2 642 461</u>	<u>-1 513 825</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 228 861	-8 586 400
Utgående redovisat värde	<u>228 490 665</u>	<u>230 453 375</u>
Redovisat värde byggnader	149 642 044	151 740 445
Redovisat värde markanläggningar	135 691	0
Redovisat värde mark	<u>78 712 930</u>	<u>78 712 930</u>
	<u>228 490 665</u>	<u>230 453 375</u>

Styrelsen har fattat beslut att tillämpa redovisnings- och rapporteringsreglerna enligt K3. För föreningen innebär detta bland annat ändrade avskrivningsprinciper.

I och med övergången till K3 har byggnaden komponentuppdelats i 11 komponenter. Varje grupp skrivs av enligt separata avskrivningsplaner efter bedömd ekonomisk livslängd.

De nya reglerna innebär ökade avskrivningskostnader.

Tidigare år tillämpades en sammanvägning av de olika komponenterna och avskrivningen bedömdes till 1% årligen av den ursprungliga anskaffningen. Tillsammans med senare års anskaffningar och förbättringar, uppgick 2013 års avskrivningar till 1,29% uppräknat till 12 månader. För 2014 ger motsvarande beräkning 1,65% i avskrivning för 12 månader.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	122 277 000	122 277 000
varav byggnader:	73 154 000	73 154 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	211 120	211 120
Inköp	149 058	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	360 178	211 120
Ingående avskrivningar	-25 951	-15 395
Årets avskrivningar	<u>-15 050</u>	<u>-10 556</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 001	-25 951
Utgående redovisat värde	<u>319 177</u>	<u>185 169</u>

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	5 134 197
Inköp	1 494 286	0
Försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>	<u>-5 134 197</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 494 286	0
Utgående redovisat värde	<u>1 494 286</u>	<u>0</u>

Årets anskaffningar avser så gott som uteslutande pågående arbete med relining.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Kabel TV	27 276	27 309
Försäkring	0	97 477
Övrigt	<u>257</u>	<u>1 056</u>
	<u>27 533</u>	<u>125 842</u>

Hanaholm 789 Brf

Org.nr. 769617-1292

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Eget kapital

	Insatskapital	Uppl. avgift	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	148 242 229	8 855 914	-9 056 630
Upplåtelseavgifter	2 405 300	859 700	
Årets förlust			-1 280 033
Belopp vid årets utgång	<u>150 647 529</u>	<u>9 715 614</u>	<u>-10 336 663</u>

Not 10 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Amortering efter 5 år	<u>82 250 000</u>	<u>82 250 000</u>
	82 250 000	82 250 000

Uppgifter om räntor och förlängningsdatum

17 500 000 kr ränta 3,28%, förlängningsdatum 2017-09-30

26 250 000 kr ränta 2,78%, förlängningsdatum 2016-06-01

12 250 000 kr ränta 2,94%, förlängningsdatum 2015-09-01

26 250 000 kr ränta 2,40%, förlängningsdatum 2017-03-01

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	555 224	519 116
Upplupna räntekostnader	139 548	171 478
Revision	18 641	18 641
Upplupna styrelsearvoden med sociala avgifter	116 701	116 970
Övrigt	<u>7 385</u>	<u>40 155</u>
	837 499	866 360

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Definition av nyckeltal

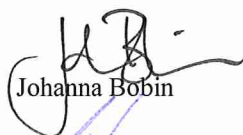
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

MALMÖ 2015-04-24



Anneli Wikander



Johanna Bobin



Jens Tuveesson



Niklas Ekström



Emilia Ljungberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2015



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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 2014 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 28 april 2015



Paul Hansson
Auktoriserad revisor