

# ÅRSREDOVISNING

för

**Hanaholm 789 Brf**

Org.nr. 769617-1292

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- kassaflödesanalys	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

# Hanaholm 789 Brf

Org.nr. 769617-1292

## 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 2015 har det skett 17 överlåtelser.

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\*

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	7 684 647	7 434 709	7 455 782	7 052 440	6 622 476
Res. efter finansiella poster	-932 923	-1 280 033	-489 665	-671 115	-1 339 212
Balansomslutning	232 380 499	233 817 157	231 568 517	219 033 556	215 778 915
Soliditet (%)	64,15	64,16	63,92	66,50	66,91

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbetet med reliningen av avloppsstammarna avslutats.

En klimatlogger har installerats, vilket innebär att föreningen förväntas göra besparingar för fjärrvärme.

Ny ytterdörr till blomsteraffären på Tessinsväg.

Föreningen har under året lagt om ett lån på 12 250 000 kr. Krediten amorteras fyra gånger per år med ett belopp om 30 000 per gång. Räntan är löpande 3 mån ränta, fn 1,55%.

Avgiften höjdes med 2% inför 2015.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjs med 2% inför 2016.

Ett lån på 26 250 000 kr kommer läggas om i början på juni vilket förhoppningsvis kommer att generera sänkta räntekostnader.

Inga större renoveringar kommer att genomföras under 2016.

## Hanaholm 789 Brf

Org.nr. 769617-1292

### Viktiga avtal för föreningen

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

El levereras av E.ON Försäljning AB.

Fjärrvärme tillhandahålles av E.ON Försäljning AB.

Klimatloggningen tillhandahålls av Egain.

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 föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust -10 336 663

årets förlust -932 923

---

-11 269 586

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres -11 269 586

---

-11 269 586

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	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	7 684 647	7 434 709
Övriga rörelseintäkter		<u>32 360</u>	<u>36 041</u>
		7 717 007	7 470 750
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-3 695 481	-3 737 706
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	<u>-2 713 192</u>	<u>-2 657 511</u>
		-6 408 673	-6 395 217
<b>Rörelseresultat</b>		1 308 334	1 075 533
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	3	1 138	6 434
Räntekostnader och liknande kostnader	4	<u>-2 242 395</u>	<u>-2 362 000</u>
		-2 241 257	-2 355 566
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-932 923	-1 280 033
<b>Årets resultat</b>		<u>-932 923</u>	<u>-1 280 033</u>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Hanaholm 789 Brf**

Org.nr. 769617-1292

**BALANSRÄKNING**

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	228 432 308	228 490 665
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	301 168	319 177
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	5 380	1 494 286
		<u>228 738 856</u>	<u>230 304 128</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		228 738 856	230 304 128
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 150	5 149
Aktuell skattefordran		34 860	38 569
Övriga fordringar		0	14 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>40 653</u>	<u>27 533</u>
		80 663	85 642
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>3 560 980</u>	<u>3 427 387</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		3 560 980	3 427 387
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 641 643	3 513 029
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>232 380 499</b>	<b>233 817 157</b>



**Hanaholm 789 Brf**

Org.nr. 769617-1292

**BALANSRÄKNING**

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		150 647 529	150 647 529
Uppskrivningsfond		9 715 614	9 715 614
		<u>160 363 143</u>	<u>160 363 143</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-10 336 663	-9 056 629
Årets resultat		-932 923	-1 280 033
		<u>-11 269 586</u>	<u>-10 336 662</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>149 093 557</u>	<u>150 026 481</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		82 100 000	82 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>82 100 000</u>	<u>82 250 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		120 000	0
Leverantörsskulder		285 978	703 177
Övriga skulder		29 170	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	751 794	837 499
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 186 942</u>	<u>1 540 676</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>232 380 499</b>	<b>233 817 157</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		<u>107 500 000</u>	<u>107 500 000</u>
		107 500 000	107 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Hanaholm 789 Brf

Org.nr. 769617-1292

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 308 335	1 075 534
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 713 192	2 657 511
Erhållen ränta m.m.		1 138	6 434
Erlagd ränta		-2 242 395	-2 362 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 780 270</b>	<b>1 377 479</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	4 509
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 444	76 350
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-417 199	319 179
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-53 002	-55 506
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 311 513</b>	<b>1 722 011</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	5	-1 142 540	-679 751
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	-149 058
Investering i pågående ombyggnad	7	-5 380	-1 494 286
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 147 920</b>	<b>-2 323 095</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Sålda lägenheter		0	3 265 000
Amortering långfristiga lån		-30 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-30 000</b>	<b>3 265 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>133 593</b>	<b>2 663 916</b>
Likvida medel vid årets början		3 427 387	763 471
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 560 980</b>	<b>3 427 387</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and 'M'.*

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

**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**

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

**Personal**

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

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	<b>Årsavgifter och hyror</b>		
	Årsavgifter bostäder	5 187 300	5 045 395
	Hyror bostäder	884 179	931 368
	Hyror lokaler	949 776	978 905
	Hyror garage och lokaler	458 171	439 990
	Övriga intäkter	205 222	39 051
		<hr/> 7 684 648	<hr/> 7 434 709

JS AB  
K 6/14



**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

<b>Not 2</b>	<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Fastighetsskötsel och städning	422 784	410 061
	Driftkostnader	2 074 312	2 054 867
	Fastighetsunderhåll	376 443	374 658
	Administrativa kostnader	464 712	544 765
	Styrelsearvoden	89 000	88 600
	Sociala kostnader	27 960	27 832
	Revisionsarvoden	18 453	18 641
	Fastighetsskatt	221 817	218 282
		<u>3 695 481</u>	<u>3 737 706</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Ränteintäkter	1 138	6 434
		<u>1 138</u>	<u>6 434</u>
<b>Not 4</b>	<b>Räntekostnader och liknande kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Räntekostnader fastighetskrediter	2 242 345	2 362 000
	Övriga räntekostnader	50	0
		<u>2 242 395</u>	<u>2 362 000</u>
<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	239 719 526	239 039 775
	Inköp	1 142 540	679 751
	Från pågående ombyggnad / renovering	1 494 286	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 356 352	239 719 526
	Ingående avskrivningar	-11 228 861	-8 586 400
	Årets avskrivningar	-2 695 183	-2 642 461
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 924 044	-11 228 861
	Utgående redovisat värde	228 432 308	228 490 665
	Redovisat värde byggnader	149 590 563	149 642 044
	Redovisat värde markanläggningar	128 815	135 691
	Redovisat värde mark	78 712 930	78 712 930
		<u>228 432 308</u>	<u>228 490 665</u>

Styrelsen har fattat beslut att tillämpa redovisnings- och rapporteringsreglerna enligt K3.

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

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 gav motsvarande beräkning 1,65% i avskrivning för 12 månader. År 2015 blev avskrivningen 1,64%.

**Taxeringsvärde**

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

# Hanaholm 789 Brf

Org.nr. 769617-1292

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 6</b>	<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	
	Ingående anskaffningsvärde	360 178	211 120	
	Inköp	0	149 058	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	360 178	360 178	
	Ingående avskrivningar	-41 001	-25 951	
	Årets avskrivningar	-18 009	-15 050	
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 010	-41 001	
	Utgående redovisat värde	301 168	319 177	
<b>Not 7</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	
	Ingående anskaffningsvärde	1 494 286	0	
	Inköp	5 380	1 494 286	
	Omklassificeringar	-1 494 286	0	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 380	1 494 286	
	Utgående redovisat värde	5 380	1 494 286	
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	
	Kabel TV	31 296	27 276	
	Fjärrvärme	9 357	0	
	Övrigt	0	257	
		40 653	27 533	
<b>Not 9</b>	<b>Eget kapital</b>			
		<b>Medlems- insatser</b>	<b>Uppl. avgift</b>	<b>Ansamlad förlust</b>
	Belopp vid årets ingång	150 647 529	9 715 614	-10 336 663
	Årets förlust			-932 923
	Belopp vid årets utgång	150 647 529	9 715 614	-11 269 586
<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	
	Amortering inom 2 till 5 år	480 000	0	
	Amortering efter 5 år	81 620 000	82 250 000	
		82 100 000	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			
	12 220 000 kr ränta 1,55%, förlängningsdatum 2020-09-01			
	26 250 000 kr ränta 2,40%, förlängningsdatum 2017-03-01			

# Hanaholm 789 Brf

Org.nr. 769617-1292

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	486 047	555 224
	Upplupna räntekostnader	130 087	139 548
	Revision	18 700	18 641
	Upplupna styrelsearvoden med sociala avgifter	116 960	116 701
	Övrigt	0	7 385
		<hr/> 751 794	<hr/> 837 499

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

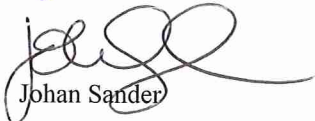
MALMÖ 2016-04-21



Magnus Berggren



Ulrika Mossberg



Johan Sander



Ie Urde

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2016



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 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### 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 2015 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### 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 25 april 2016



Paul Hansson  
Auktoriserad revisor