

Årsredovisning 2024

Hanaholm 789 Bostadsrättsförening

769617-1292



Välkommen till årsredovisningen för Hanaholm 789 Bostadsrättsförening

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hanaholm 8	2007	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1953

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 130 bostadsrätter om totalt 9 828 kvm och 10 lokaler om 1 448 kvm. Byggnadernas totalyta är 13 034 kvm inklusive garage.

Styrelsens sammansättning

Caroline Löfgren	Ordförande
Mats Billberg Johansson	Vice Ordförande
Emelie Pamuangmool	Sekreterare
Emil Andersson	Kassör
Petra Görman	Suppleant (avgått)
James Michael Hill	Ledamot
Johan Erik Krister Roos	Ledamot
Nimo Omar	Ledamot
Bernard Mattsson	Suppleant
Mats Chrona	Suppleant

Valberedning

Grete Helgesson
Malin Unnborn
Matilda Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Pernilla Bengtsson Auktoriserad revisor Baker Tilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-18. Denna hölls för att ta beslut kring den kommande garage- och gårdsrenoveringen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Renovering av lokal för delikatessbutik
2023	●	Nytt tak över lokaler Tessins väg
2022-2023	●	Relining av bottenstammar
2022	●	Byte av passersystem
2019-2020	●	Byte av elstammar och installation av IMD för el Renovering av värmesystem (nya radiatorventiler, ny fjärrvärmecentral, injustering av radiatorsystem) Renovering av tappvattensystem (ny tappvattenanläggning, nya vattenstammar, installation av IMD för vatten) Ombyggnad av lokal till restaurang
2019	●	Ny fiber till fastighetsnätet
2017	●	Nya sopskåp och stängning av sopnedkast Byta av tvättmaskiner och torktumlare
2013	●	Relining av stående stammar och avloppsstammar till lägenheter
2012	●	Byte av fönster samt balkongdörrar Renovering av tak, balkongplattor och piskbalkonger Förhöjda balkongräcken och komplettering av fasad

Planerade underhåll

2025 ● Garage- och innergårdsrenovering (nytt tätskikt, upprustning innergård och garage)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Lars Hansson i Skåne
Fjärrvärme/El	Eon
Bredband	Bahnhof
Kabel-TV	Tele2
Skadedjurskontroll	Anticimex

Övrig verksamhetsinformation

Under sommaren 2024 renoverades en av butikslokalerna mot Tessins väg och ett nytt hyresavtal tecknades.

Avtal med Förvaltning Syd AB tecknades under hösten, för uppföljning och åtgärdsplanering. Under 2025 kommer underhållsplanen därför att justeras.

Under hösten slutfördes planeringen kring renovering av tätskikt för garagen samt upprustning av innergården. Arbetet utförs under första halvåret 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En större höjning har gjorts av föreningens avgift under 2024 för att anpassa den till det högre ränteläget. Föreningens ekonomiska status är god.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Under året har arbete inletts med att uppdatera avtal med hyresgäster/affärslokaler, med ambition att skapa enhetlighet och långsiktighet. Genomgång av fastighetens extra förrådslokaler har gjorts, avtal justeras för att även här skapa enhetlighet. Bredbandsavtalet med Bahnhof har omförhandlats och ett nytt avtal har tecknats med giltighet till 2029. Den nya månadskostnaden är 49 kr per lägenhet.

Övriga uppgifter

Bygglovsärendet kring restaurang La Nonnina som överklagats av boende i föreningen är fortfarande för handläggning hos Malmö kommun.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 184 st. Tillkommande medlemmar under året var 28 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 186 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	12 731 725	11 623 003	11 427 434	9 487 542
Resultat efter fin. poster	1 632 230	373 930	186 648	-906 988
Soliditet (%)	66	66	66	66
Yttre fond	8 846 638	7 884 318	6 943 992	7 164 980
Taxeringsvärde	226 414 000	226 414 000	226 414 000	195 775 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	958	845	796	706
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,3	65,6	64,3	68,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 437	8 503	8 570	8 635
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 129	7 140	7 196	7 250
Sparande per kvm totalyta, kr	425	424	392	305
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	92	141	107
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	123	115	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	33	20	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	248	275	244
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	1,54	1,09	0,94
Räntekänslighet (%)	8,91	10,07	10,72	12,24

Upplysning - Pga en felaktig yta under 2023 så finns det felaktigheter nyckeltalen "Skuldsättning per kvm totalyta", nyckeltalen för energi (el, värme och vatten), "sparande per kvm".

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 773 544 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	158 203 136	-	-	158 203 136
Upplåtelseavgifter	16 943 947	-	-	16 943 947
Fond, yttre underhåll	7 884 318	-	962 320	8 846 638
Balanserat resultat	-23 300 876	373 930	-962 320	-23 889 266
Årets resultat	373 930	-373 930	1 632 230	1 632 230
Eget kapital	160 104 455	0	1 632 230	161 736 685

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 889 266
Årets resultat	1 632 230
Totalt	-22 257 036

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 090 636
Att från yttre fond i anspråk ta	-258 368
Balanseras i ny räkning	-23 089 304
	-22 257 036

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 731 725	11 623 003
Övriga rörelseintäkter	3	14 569	559 999
Summa rörelseintäkter		12 746 294	12 183 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 956 453	-6 288 433
Övriga externa kostnader	9	-484 163	-502 816
Personalkostnader	10	-221 170	-204 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 647 184	-3 619 453
Summa rörelsekostnader		-9 308 970	-10 615 136
RÖRELSERESULTAT		3 437 323	1 567 866
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		131 632	51 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 936 725	-1 245 481
Summa finansiella poster		-1 805 093	-1 193 936
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 632 230	373 930
ÅRETS RESULTAT		1 632 230	373 930

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	232 864 315	236 456 311
Markanläggningar	13	66 932	73 808
Maskiner och inventarier	14	365 984	414 296
Pågående projekt	15	1 013 350	582 217
Summa materiella anläggningstillgångar		234 310 581	237 526 632
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		234 310 581	237 526 632
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		249 032	-3 579
Övriga fordringar	16	288 564	398 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	592 010	499 142
Summa kortfristiga fordringar		1 129 606	894 518
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 591 529	4 474 049
Summa kassa och bank		8 591 529	4 474 049
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 721 134	5 368 567
SUMMA TILLGÅNGAR		244 031 715	242 895 199

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		175 147 083	175 147 083
Fond för yttre underhåll		8 846 638	7 884 318
Summa bundet eget kapital		183 993 721	183 031 401
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 889 266	-23 300 876
Årets resultat		1 632 230	373 930
Summa ansamlad förlust		-22 257 036	-22 926 946
SUMMA EGET KAPITAL		161 736 685	160 104 455
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	68 212 500	51 629 875
Övriga långfristiga skulder		7 833	7 833
Summa långfristiga skulder		68 220 333	51 637 708
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 667 375	28 879 000
Leverantörsskulder		694 004	480 553
Skatteskulder		33 875	33 706
Övriga kortfristiga skulder		77 993	155 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 601 450	1 604 105
Summa kortfristiga skulder		14 074 697	31 153 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		244 031 715	242 895 199

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 437 323	1 567 866
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 647 184	3 619 453
	7 084 507	5 187 319
Erhållen ränta	131 632	51 545
Erlagd ränta	-1 957 832	-1 245 481
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 258 307	3 993 383
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-236 967	373 538
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	156 273	154 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 177 613	4 521 020
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-431 132	-4 380 189
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-431 132	-4 380 189
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-629 000	-629 000
Depositioner	0	7 833
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-629 000	-621 167
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 117 480	-480 336
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 474 049	4 954 385
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 591 529	4 474 049

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Hanaholm 789 Bostadsrättsförening har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	8 187 031	7 119 240
Hysesintäkter, bostäder	508 369	482 784
Hysesintäkter, lokaler	1 950 355	1 923 858
Hysesintäkter, p-platser	419 068	422 613
Övriga intäkter	84 794	40 847
Kabel-TV/Bredband	112 398	117 205
Intäktsreduktion	-26 611	-97 101
Vatten	478 859	461 976
El	1 017 462	1 151 581
Summa	12 731 725	11 623 003

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-8	4
Elprisstöd	0	554 103
Övriga intäkter	14 577	5 892
Summa	14 569	559 999

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	322 347	458 761
Städning	154 853	137 121
Besiktning och service	112 051	21 825
Trädgårdsarbete	0	10 750
Övrigt	9 094	36 892
Snöskottning	27 905	116 175
Summa	626 250	781 524

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	144 389
Bostäder	10 514	7 188
Bostäder VVS	3 165	16 296
Lokaler	3 164	20 239
Tvättstuga	75 188	70 791
Trapphus/port/entr	3 686	24 468
Källarutrymmen	5 811	1 316
Vind	0	1 100
Soprum/miljöanläggning	16 212	0
Dörrar och lås/porttele	38 749	88 440
Övriga gemensamma utrymmen	0	46 370
VA	5 013	4 057
Ventilation	1 875	154 677
El	17 137	400
Hissar	1 920	3 071
Tak	25 810	0
Fönster	39 826	39 995
Balkonger	4 510	0
Staket/grind/terrass	0	1 557
Gård/markytor	2 854	18 787
Garage och p-platser	3 034	0
Försäkringsärenden/vattenskada	0	11 531
Reparation p.g.a. skadegörelse	8 663	0
Summa	267 130	654 674

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	52 561
Lokaler	258 368	34 165
Trapphus/port/entré	0	5 214
Soprum/miljöanläggning	0	1 100
VA	0	32 263
Gård/markytor	0	1 663
Garage och p-platser	0	1 350
Summa	258 368	128 316

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 039 024	1 036 078
Återbetalning elstöd	0	709 253
Uppvärmning	1 321 367	1 386 469
Vatten	322 644	369 014
Sophämtning	106 720	197 993
Summa	2 789 755	3 698 807

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsnära förpackningsinsamling	12 177	0
Fastighetsförsäkringar	242 095	200 080
Övrigt	157 028	147 815
Kabel-TV	165 826	156 248
Bredband	102 005	105 477
Arvode teknisk förvaltning	0	102 795
Fastighetsskatt	335 820	312 698
Summa	1 014 951	1 025 113

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	25 883	7 826
Övriga förvaltningskostnader	158 159	114 895
Juridiska kostnader	21 837	133 392
Revisionsarvoden	41 558	36 431
Ekonomisk förvaltning	211 526	193 492
Konsultkostnader	25 200	16 780
Summa	484 163	502 816

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	169 068	155 558
Sociala avgifter	52 102	48 876
Summa	221 170	204 434

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	107
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 935 570	1 245 374
Övriga räntekostnader	1 155	0
Summa	1 936 725	1 245 481

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	274 384 689	266 060 648
Årets inköp	0	8 324 041
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	274 384 689	274 384 689
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-37 928 378	-34 348 984
Årets avskrivning	-3 591 996	-3 579 394
Utgående ackumulerad avskrivning	-41 520 374	-37 928 378
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	232 864 315	236 456 311
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>78 712 930</i>	<i>78 712 930</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	129 043 000	129 043 000
Taxeringsvärde mark	97 371 000	97 371 000
Summa	226 414 000	226 414 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	137 518	137 518
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	137 518	137 518
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-63 710	-56 834
Årets avskrivning	-6 876	-6 876
Utgående ackumulerad avskrivning	-70 586	-63 710
Utgående restvärde enligt plan	66 932	73 808

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	669 333	426 927
Inköp	0	242 406
Utgående anskaffningsvärde	669 333	669 333
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-255 037	-221 854
Avskrivningar	-48 312	-33 183
Utgående avskrivning	-303 349	-255 037
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	365 984	414 296

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående projekt	1 013 350	582 217
Summa	1 013 350	582 217

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	286 273	279 185
Skattefordringar	0	115 599
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2 291	4 171
Summa	288 564	398 955

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 611	153 057
Försäkringspremier	314 240	242 095
Kabel-TV	41 921	41 587
Bredband	13 968	9 738
Förvaltning	53 270	52 665
Summa	592 010	499 142

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-09-01	0,86 %	11 154 875	11 271 375
SBAB	2027-11-15	1,01 %	24 412 500	24 675 000
SBAB	2026-09-10	3,94 %	16 062 500	16 312 500
SBAB	2028-03-16	3,62 %	14 125 000	
SBAB	2026-03-16	3,98 %	14 125 000	
Summa			79 879 875	80 508 875
Varav kortfristig del			11 667 375	28 879 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 734 875 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 443	10 167
El	129 214	118 684
Uppvärmning	172 074	204 065
Utgiftsräntor	7 994	29 101
Vatten	44 311	39 716
Löner	157 500	157 500
Sociala avgifter	49 487	49 487
Förutbetalda avgifter/hyror	1 034 427	995 385
Summa	1 601 450	1 604 105

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	107 500 000	107 500 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja bostadsrättsavgiften med 5% vid årsskiftet 2024/2025. Efter tidigare större justeringar görs nu en mer balanserad anpassning, där hänsyn tagits till både kommande renoveringar av garage och innergård samt det rådande ränteläget. Samtidigt justeras avgifterna för vattenförbrukning för att täcka föreningens faktiska kostnader.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Caroline Löfgren
Ordförande

Emelie Pamuangmool
Sekreterare

Emil Andersson
Kassör

James Michael Hill
Ledamot

Johan Erik Krister Roos
Ledamot

Mats Billberg Johansson
Vice Ordförande

Nimo Omar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Pernilla Bengtsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 15:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 07.05.2025 09:38

DOCUMENT ID:

SkZgWctOlxl

ENVELOPE ID:

HJx-CFdgee-SkZgWctOlxl

DOCUMENT NAME:

Hanaholm 789 Bostadsrättsförening, 769617-1292 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAROLINE LÖFGREN caroline.lofgren@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 09:45 07.05.2025 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 193.14.63.101
2. EMIL ANDERSSON emil.andersson207@me.com	Signed Authenticated	07.05.2025 10:43 07.05.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.148
3. James Michael Hill j.hill.mbchb@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 20:51 07.05.2025 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 82.99.57.28
4. Johan Erik Krister Roos johan@jrad.se	Signed Authenticated	08.05.2025 07:52 08.05.2025 07:51	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.247.245
5. MATS ANDERS BILLBERG JOHANSSON matschrona@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 08:07 08.05.2025 08:06	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.247.143
6. Nimo Abdulkadir Omar nimo.omar@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 08:21 07.05.2025 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.178.168
7. Såvalia Emelie Pamuangmool emeliep1995@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 15:43 08.05.2025 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 1.2.212.52
8. PERNILLA TINA THERÉSE BENGTS SON pernilla.bengtsson@bakertilly.se	Signed Authenticated	08.05.2025 15:46 08.05.2025 15:46	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.120.240

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

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 Hanaholm 789 Bostadsrättsförening
Org.nr. 769617-1292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Hanaholm 789 Bostadsrättsförening för år 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hanaholm 789 Bostadsrättsförening för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pernilla Bengtsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 15:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 07.05.2025 09:38

DOCUMENT ID:

HyQeWAF0xxx

ENVELOPE ID:

BJeeZAY_ggl-HyQeWAF0xxx

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelse Hanaholm 789 Bostadsrättsförening.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PERNILLA TINA THERÉSE BENGTSSON	 Signed	08.05.2025 15:54	eID	Swedish BankID
pernilla.bengtsson@bakertilly.se	Authenticated	08.05.2025 15:54	Low	IP: 4.223.120.240

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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