

Årsredovisning 2023

Hanaholm 789 Bostadsrättsförening

769617-1292



 nabo



S1Huo6Iz0-BkxrOsTefR

Välkommen till årsredovisningen för Hanaholm 789 Bostadsrättsförening

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023-06-09 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 789	2007	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1953

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 130 bostadsrätter om totalt 9 828 kvm och 11 lokaler om 1 448 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 276 kvm.

Styrelsens sammansättning

Caroline Löfgren	Ordförande	
Mats Chrona	Vice ordförande	
Jonas Malm	Kassör	Avgått
Ema Zaphf	Styrelseledamot	
James Michael Hill	Styrelseledamot	
Nimo Omar	Styrelseledamot	
Görel Bockasten	Styrelseledamot	Avgått
Mats Billberg	Styrelseledamot	
Johan Roos	Styrelseledamot	
Petra Görman	Suppleant	
Grete Helgesson	Suppleant	
Emil Andersson	Suppleant	

Valberedning

Malin Unnborn
Veronica Chrona Palmgren
Madeleine Olsson

Firmateckning

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

Revisorer

Martin Johnsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2023	●	Nytt tak över lokaler Tessins väg
2022-2023	●	Relining bottenstammar
2022	●	Byte av passeringssystem
2019-2020	●	Nya elstammar
		Lokalrenovering Tessins väg
		Renovering tappvattenstammar
		Renovering värmesystem

Planerade underhåll

2024-2025 ● Tätskikt garage + innergård

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att höja bostadsrättsavgiften med 15 % 2024-01-01 då ett av våra lån löper ut och behöver omsättas.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 14%.

Övriga uppgifter

Reliningprojektet med Repipe av bottenstammarna i källaren avslutades.

Renoveringen av taket ovanför lokaldelen mot Tessins väg är genomförd.

Bygglovsärendet som rör användning av butik till restaurang som överklagats av boende i Hanaholm är fortfarande för handläggning hos Malmö kommun.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 181 st. Tillkommande medlemmar under året var 28 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 184 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse.

Flerårsöversikt

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

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 771 117 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

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	158 203 136	-	-	158 203 136
Upplåtelseavgifter	16 943 947	-	-	16 943 947
Fond, yttre underhåll	6 943 992	-	940 326	7 884 318
Balanserat resultat	-22 547 198	186 648	-940 326	-23 300 876
Årets resultat	186 648	-186 648	373 930	373 930
Eget kapital	159 730 525	0	373 930	160 104 455

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 300 876
Årets resultat	373 930
Totalt	-22 926 946

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 090 636
Att från yttre fond i anspråk ta	-128 316
Balanseras i ny räkning	-23 889 266
	-22 926 946

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 623 003	11 427 434
Övriga rörelseintäkter	3	559 999	296 275
Summa rörelseintäkter		12 183 002	11 723 709
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 288 433	-5 900 865
Övriga externa kostnader	9	-502 816	-1 113 249
Personalkostnader	10	-204 434	-196 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 619 453	-3 453 096
Summa rörelsekostnader		-10 615 136	-10 663 619
RÖRELSERESULTAT		1 567 866	1 060 090
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 545	10 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 245 481	-884 317
Summa finansiella poster		-1 193 936	-873 441
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		373 930	186 648
ÅRETS RESULTAT		373 930	186 648

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	236 456 311	231 711 664
Markanläggningar	13	73 808	80 684
Maskiner och inventarier	14	414 296	205 073
Pågående projekt		582 217	4 768 476
Summa materiella anläggningstillgångar		237 526 632	236 765 897
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		237 526 632	236 765 897
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-3 579	310 620
Övriga fordringar	15	398 955	393 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	499 142	561 068
Summa kortfristiga fordringar		894 518	1 264 996
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 474 049	4 954 385
Summa kassa och bank		4 474 049	4 954 385
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 368 567	6 219 381
SUMMA TILLGÅNGAR		242 895 199	242 985 277

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		175 147 083	175 147 083
Fond för yttre underhåll		7 884 318	6 943 992
Summa bundet eget kapital		183 031 401	182 091 075
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 300 876	-22 547 198
Årets resultat		373 930	186 648
Summa ansamlad förlust		-22 926 946	-22 360 550
SUMMA EGET KAPITAL		160 104 455	159 730 525
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	51 629 875	78 508 875
Övriga långfristiga skulder		7 833	0
Summa långfristiga skulder		51 637 708	78 508 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		28 879 000	2 629 000
Leverantörsskulder		480 553	527 415
Skatteskulder		33 706	24 186
Övriga kortfristiga skulder		155 672	4 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 604 105	1 561 190
Summa kortfristiga skulder		31 153 036	4 745 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 895 199	242 985 277

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 567 866	1 060 090
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 619 453	3 453 096
	5 187 319	4 513 186
Erhållen ränta	51 545	10 876
Erlagd ränta	-1 245 481	-884 317
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 993 383	3 639 745
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	373 538	1 623 480
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	154 099	31 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 521 020	5 294 645
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 380 189	-5 143 476
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 380 189	-5 143 476
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-629 000	-616 500
Depositioner	7 833	-43 375
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-621 167	-659 875
ÅRETS KASSAFLÖDE	-480 336	-508 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 954 385	5 463 091
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 474 049	4 954 385

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	7 119 240	6 247 970
Hysesintäkter, bostäder	482 784	425 311
Hysesintäkter, lokaler	1 923 858	1 705 677
Hysesintäkter, p-platser	422 613	421 388
Övriga intäkter	40 847	35 094
Kabel-TV/Bredband	117 205	117 140
Intäktsreduktion	-97 101	-2 771
Vatten	461 976	465 999
El	1 151 581	2 011 626
Summa	11 623 003	11 427 434

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	4	9
Elprisstöd	554 103	0
Övriga intäkter	5 892	26 894
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	171 872
Övriga intäkter, moms	0	97 500
Summa	559 999	296 275

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	458 761	572 605
Besiktning och service	21 825	175 387
Städning	137 121	128 450
Övrigt	36 892	35 175
Trädgårdsarbete	10 750	3 167
Snöskottning	116 175	45 146
Summa	781 524	959 930

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	144 389	5 853
Bostäder	7 188	4 850
Bostäder VVS	16 296	0
Lokaler	20 239	6 262
Tvättstuga	70 791	60 937
Trapphus/port/entr	24 468	15 695
Källarutrymmen	1 316	9 830
Vind	1 100	0
Dörrar och lås/porttele	88 440	21 317
Övriga gemensamma utrymmen	46 370	0
VA	4 057	0
Ventilation	154 677	6 323
El	400	16 600
Hissar	3 071	11 780
Tak	0	240 848
Fasader	0	12 331
Fönster	39 995	98 011
Staket/grind/terrass	1 557	6 100
Gård/markytor	18 787	0
Garage och p-platser	0	97 895
Försäkringsärende/vattenskada	11 531	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	16 438
Summa	654 674	631 071

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	52 561	0
Lokaler	34 165	0
Trapphus/port/entré	5 214	0
Vind	0	23 941
Soprum/miljöanläggning	1 100	0
VA	32 263	126 369
Gård/markytor	1 663	0
Garage och p-platser	1 350	0
Summa	128 316	150 310

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	1 036 078	1 585 425
Återbetalning elstöd	709 253	0
Uppvärmning	1 386 469	1 298 390
Vatten	369 014	221 597
Sophämtning	197 993	194 201
Summa	3 698 807	3 299 613

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	200 080	165 354
Övrigt	250 610	105 402
Kabel-TV	156 248	143 101
Bredband	105 477	103 767
Fastighetsskatt	312 698	342 317
Summa	1 025 113	859 941

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	7 826	13 934
Övriga förvaltningskostnader	114 895	544 303
Juridiska kostnader	133 392	277 624
Revisionsarvoden	36 431	45 731
Ekonomisk förvaltning	193 492	215 507
Konsultkostnader	16 780	16 150
Summa	502 816	1 113 249

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	155 558	141 091
Löner, arbetare	0	10 000
Sociala avgifter	48 876	45 319
Summa	204 434	196 410

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	107	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 245 374	884 297
Övriga räntekostnader	0	20
Summa	1 245 481	884 317

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	266 060 648	265 685 648
Årets inköp	8 324 041	375 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	274 384 689	266 060 648
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-34 348 984	-30 926 848
Årets avskrivning	-3 579 394	-3 422 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 928 378	-34 348 984
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	236 456 311	231 711 664
<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

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	137 518	137 518
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	137 518	137 518
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-56 834	-49 958
Årets avskrivning	-6 876	-6 876
Utgående ackumulerad avskrivning	-63 710	-56 834
Utgående restvärde enligt plan	73 808	80 684

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	426 927	426 927
Inköp	242 406	0
Utgående anskaffningsvärde	669 333	426 927
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-221 854	-197 770
Avskrivningar	-33 183	-24 084
Utgående avskrivning	-255 037	-221 854
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	414 296	205 073

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	279 185	273 826
Skattefordringar	115 599	115 599
Avräkningskonto, eko. förvaltning	4 171	3 883
Summa	398 955	393 308

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 057	170 072
Fastighetsskötsel	0	96 454
Försäkringspremier	242 095	200 080
Kabel-TV	41 587	38 714
Bredband	9 738	9 750
Förvaltning	52 665	45 998
Summa	499 142	561 068

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	0,60 %	26 250 000	26 250 000
Stadshypotek	2025-09-01	0,86 %	11 271 375	11 387 875
SBAB	2027-11-15	1,01 %	24 675 000	24 937 500
SBAB	2024-12-05	4,66 %	2 000 000	2 000 000
SBAB	2026-09-10	3,94 %	16 312 500	16 562 500
Summa			80 508 875	81 137 875
Varav kortfristig del			28 879 000	2 629 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 363 875 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 167	18 475
El	118 684	274 481
Uppvärmning	204 065	182 386
Utgiftsräntor	29 101	22 351
Vatten	39 716	0
Löner	157 500	144 900
Sociala avgifter	49 487	45 528
Förutbetalda avgifter/hyror	995 385	873 069
Summa	1 604 105	1 561 190

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	107 500 000	107 500 000

Underskrifter

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

Malmö

Caroline Löfgren
Ordförande

Ema Zaphf
Styrelseledamot

James Michael Hill
Styrelseledamot

Johan Roos
Styrelseledamot

Mats Billberg Johansson
Kassör

Mats Chrona
Vice ordförande

Nimo Omar
Styrelseledamot

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

Grant Thornton
Martin Johnsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 14:08

SENT BY OWNER:

Ossian Fröslev • 02.05.2024 10:14

DOCUMENT ID:

BkxrOsTefR

ENVELOPE ID:

S1Huo6lz0-BkxrOsTefR

DOCUMENT NAME:

Hanaholm 789 Bostadsrättsförening ÅRS korrekt.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMA ZAPHF Ema.zaphf@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 10:26 02.05.2024 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/08/18) IP: 98.128.247.199
2. Nimo Abdulkadir Omar nimohajiomar@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 10:53 02.05.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/10/22) IP: 83.185.87.90
3. Johan Erik Krister Roos johan@jrad.se	Signed Authenticated	02.05.2024 11:13 02.05.2024 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/11/27) IP: 217.31.163.234
4. MATS BILLBERG JOHANSSON mats@billbergjohansson.se	Signed Authenticated	02.05.2024 11:16 02.05.2024 11:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/10/22) IP: 83.187.187.30
5. CAROLINE LÖFGREN caroline.lofgren@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 12:18 02.05.2024 12:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/28) IP: 94.191.152.15
6. MATS CHRONA matschrona@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 12:39 02.05.2024 12:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/16) IP: 84.19.146.107
7. James Michael Hill j.hill.mbchb@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 13:06 02.05.2024 13:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/21) IP: 82.99.57.26
8. Hans Martin Kenneth Johnsson martin.johnsson@se.gt.com	Signed Authenticated	02.05.2024 14:08 02.05.2024 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/04) IP: 194.14.78.10

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

Custom events

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

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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hanaholm 789 Bostadsrättsförening för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hanaholm 789 Bostadsrättsförenings finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor, 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hanaholm 789 Bostadsrättsförening för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Hanaholm 789 Bostadsrättsförening enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Martin Johnsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 14:07

SENT BY OWNER:

Martin Johnsson · 02.05.2024 14:06

DOCUMENT ID:

r1c3b-bMC

ENVELOPE ID:

SJtn-bZMR-r1c3b-bMC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Hanaholm 789 Bostadsrättsförening 2023-01-01–2023-12-31.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Martin Kenneth Johnsson	 Signed	02.05.2024 14:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/10/04)
martin.johnsson@se.gt.com	Authenticated	02.05.2024 14:07	Low	IP: 194.14.78.10

* 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