

# Årsredovisning 2025

Hanaholm 789 Bostadsrättsförening

769617-1292



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Hanaholm 789 Bostadsrättsförening

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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 2025-12-16 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Hanaholm 8	2007	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1953.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 131 bostadsrätter om totalt 9 828 kvm och 10 lokaler om 1 448 kvm. Byggnadernas totalyta är 13 034 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mats Billberg Johansson	Ordförande
Caroline Löfgren	Vice Ordförande
Olof Johan Pålsson	Sekreterare
Emil Andersson	Kassör
Bernard Mattsson	Ledamot
Alice Petersson	Ledamot
Johan Erik Krister Roos	Ledamot
Amel Ahmed	Suppleant
Ella Karvonen	Suppleant
Annika Elisabeth Markstedt	Suppleant
Malin Alsved	Suppleant (avgått)

## Valberedning

Matilda Andersson  
Grete Helgesson  
Malin Unnborn

## 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 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2012** ● Förhöjda balkongräcken och komplettering av fasad  
Byte av fönster samt balkongdörrar  
Renovering av tak, balkongplattor och piskbalkonger
- 2013** ● Relining av stående avloppsstammar och avloppsstammar till lägenheter
- 2017** ● Nya sopskåp och stängning av sopnedkast  
Byte av tvättmaskiner och torktumlare
- 2019** ● Ny fiber till fastighetsnätet
- 2019-2020** ● Ombyggnad av lokal till restaurang  
Renovering av tappvattensystem (ny tappvattenanläggning, nya vattenstammar, installation av IMD för vatten)  
Renovering av värmesystem (nya radiatorventiler, ny fjärrvärmecentral, injustering av radiatorsystem)  
Byte av elstammar och installation av IMD för el
- 2022** ● Byte av passersystem
- 2022-2023** ● Relining av avlopsbottenstammar
- 2023** ● Nytt tak över lokaler Tessins väg
- 2024** ● Renovering av lokal för delikatessbutik
- 2025** ● Renovering av garage (nytt tätskikt ovan garage, installation av elbilsladdning, ommålning etc.)

### Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Dränering kring samtliga hus  
Upprustning av markytor (innergård, torget mot Tessins väg samt ytor vid hus)
- 2026** ● Skorsten & rökgaskanaler (omfogning/lagning samt tätning)  
Målning av väggar och slipning av golv i källare
- 2027** ● Renovering av hiss på Tessins Väg
- 2028** ● Slipning av trappor
- 2029** ● Byte av entrédörrar
- 2030** ● Omfogning av fasad  
Renovering av balkonger
- 2040** ● Byte av värmestammar samt radiatorer

### Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme/El	Eon
Hisservice	Kone
Kabel-TV	Tele2
Skadedjurskontroll	Anticimex
Teknisk förvaltning (städning, trädgårdsskötsel, snöröjning etc.)	Lars Hansson i Skåne
Vatten/Avlopp	VA Syd

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har under året upptagit ett lån om 18 Mkr för finansiering av garage- och gårdsprojektet. Under året har även ett lån om 11 Mkr lagts om. Under året har föreningen amorterat 8 Mkr på lånet kopplat till garage- och gårdsprojektet.

Under garagerenoveringen har garaget varit stängt, därmed har intäkterna från garaget varit låga.

Föreningen har under året, till följd av ändrade momsregler avseende avdragsrätt för gemensamma kostnader, erhållit återbetalning av tidigare erlagd moms om cirka 1,37 Mkr avseende perioden 2019–2025.

Föreningen har under året omvandlat en hyresrätt till bostadsrätt. Försäljning har avtalats till 3,85 Mkr och tillträde samt betalning beräknas ske i början av 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

Föreningen har under året bytt leverantör för hissservice från Hiselektra till Kone. Kone kommer även att genomföra en översyn av hissanläggningen.

Föreningen har bytt försäkringsgivare från Protector till Trygg-Hansa. Den nya försäkringen börjar gälla 2026.

Föreningen har tecknat avtal med Kinto avseende upplåtelse av tre parkeringsplatser för biluthyrningsverksamhet.

### Övriga uppgifter

Garagerenoveringen har pågått under en stor del av året. Nytt tätskikt har monterats över garaget, garaget har fräschats upp och elbilsaddning har installerats på 20 parkeringsplatser. Gården ovanför garaget har i samband med detta gjorts om. Dränering kring husen har påbörjats och fortsätter under 2026.

Under året har även en ny underhållsplan upprättats och styrelsen har fortsatt översynen av föreningens hyreskontrakt.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 187 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 185 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	13 117 194	12 731 725	11 623 003	11 427 434
Resultat efter fin. poster	2 119 376	1 632 230	373 930	186 648
Soliditet (%)	64	66	66	66
Yttre fond	9 678 906	8 846 638	7 884 318	6 943 992
Taxeringsvärde	231 290 000	226 414 000	226 414 000	226 414 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 008	958	845	796
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,3	70,3	65,6	63,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 412	8 437	8 503	8 570
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 837	6 129	7 140	7 196
Sparande / kvm totalyta, kr	347	425	424	392
Elkostnad / kvm totalyta, kr	92	80	92	141
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	105	101	123	115
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	25	33	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	229	206	248	275
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	2,42	1,54	1,09
Räntekänslighet (%)	9,33	8,91	10,07	10,72

**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 872 444 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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	158 203 136	-	1 356 418	159 559 554
Upplåtelseavgifter	16 943 947	-	2 493 582	19 437 529
Fond, yttre underhåll	8 846 638	-	832 268	9 678 906
Balanserat resultat	-23 889 266	1 632 230	-832 268	-23 089 304
Årets resultat	1 632 230	-1 632 230	2 119 376	2 119 376
<b>Eget kapital</b>	<b>161 736 685</b>	<b>0</b>	<b>5 969 376</b>	<b>167 706 061</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 089 304
Årets resultat	2 119 376
<b>Totalt</b>	<b>-20 969 928</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 090 636
Balanseras i ny räkning	-22 060 564
	<b>-20 969 928</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	13 117 194	12 731 725
Övriga rörelseintäkter	3	1 511 221	14 569
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 628 415</b>	<b>12 746 294</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 651 255	-4 956 453
Övriga externa kostnader	9	-875 580	-484 163
Personalkostnader	10	-246 777	-221 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 647 184	-3 647 184
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 420 795</b>	<b>-9 308 970</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 207 620</b>	<b>3 437 323</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		188 168	131 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 276 412	-1 936 725
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 088 244</b>	<b>-1 805 093</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 119 376</b>	<b>1 632 230</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 119 376</b>	<b>1 632 230</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	229 272 319	232 864 315
Markanläggningar	13	60 056	66 932
Maskiner och inventarier	14	317 672	365 984
Pågående projekt	15	14 805 816	1 013 350
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>244 455 863</b>	<b>234 310 581</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>244 455 863</b>	<b>234 310 581</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		426 524	249 032
Övriga fordringar	16	4 209 538	288 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	693 091	592 010
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 329 153</b>	<b>1 129 606</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		11 087 886	8 591 529
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 087 886</b>	<b>8 591 529</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 417 039</b>	<b>9 721 134</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>260 872 902</b>	<b>244 031 715</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		178 997 083	175 147 083
Fond för yttre underhåll		9 678 906	8 846 638
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>188 675 989</b>	<b>183 993 721</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-23 089 304	-23 889 266
Årets resultat		2 119 376	1 632 230
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-20 969 928</b>	<b>-22 257 036</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>167 706 061</b>	<b>161 736 685</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	38 012 500	68 212 500
Övriga långfristiga skulder		7 833	7 833
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 020 333</b>	<b>68 220 333</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	51 098 375	11 667 375
Leverantörsskulder		2 467 382	694 004
Skatteskulder		0	33 875
Övriga kortfristiga skulder		12 921	77 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 567 830	1 601 450
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>55 146 508</b>	<b>14 074 697</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>260 872 902</b>	<b>244 031 715</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 207 620</b>	<b>3 437 323</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 647 184	3 647 184
	<b>7 854 804</b>	<b>7 084 507</b>
Erhållen ränta	188 168	131 632
Erlagd ränta	-2 262 372	-1 957 832
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 780 600</b>	<b>5 258 307</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 199 547	-236 967
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 626 771	156 273
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 207 824</b>	<b>5 177 613</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-13 792 466	-431 132
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-13 792 466</b>	<b>-431 132</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	3 850 000	0
Upptagna lån	18 000 000	0
Amortering av lån	-8 769 000	-629 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>13 081 000</b>	<b>-629 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 496 357</b>	<b>4 117 480</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 591 529</b>	<b>4 474 049</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>11 087 886</b>	<b>8 591 529</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Hanaholm 789 Bostadsrättsförening är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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:

Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,00 %
Dörrar & portar	2,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Ventilation	4,00 %
El	2,50 - 10,00 %
Hissar	4,00 %
Byggnad	5,55 - 6,67 %
Sekundärbyggnader	6,67 %
Fastighetsförbättringar	2,50 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 10,00 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	8 596 488	8 187 031
Hysesintäkter, bostäder	485 621	508 369
Hysesintäkter, lokaler	1 997 460	1 950 355
Hysesintäkter, p-platser	139 953	419 068
Övriga intäkter	115 284	84 794
Kabel-TV/Bredband	89 387	112 398
Intäktsreduktion	-14 977	-26 611
Vatten	614 906	478 859
El	1 093 072	1 017 462
<b>Summa</b>	<b>13 117 194</b>	<b>12 731 725</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-11	-8
Övriga intäkter	84 583	14 577
Ersättn.fr.försäkr.bolag	28 482	0
Återvunnen moms	1 370 971	0
Övriga rörelseintäkter	27 196	0
<b>Summa</b>	<b>1 511 221</b>	<b>14 569</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	336 014	322 347
Besiktning och service	257 941	112 051
Städning	176 311	154 853
Övrigt	39 189	9 094
Snöskottning	13 545	27 905
<b>Summa</b>	<b>823 000</b>	<b>626 250</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 605	0
Försäkringsskador	47 775	0
Bostäder	11 806	10 514
Bostäder VVS	39 528	3 165
Lokaler	113 200	3 164
Tvättstuga	71 048	75 188
Trapphus/port/entr	0	3 686
Källarutrymmen	0	5 811
Soprum/miljöanläggning	0	16 212
Dörrar och lås/porttele	57 033	38 749
Övriga gemensamma utrymmen	735	0
VA	36 021	5 013
Värme	1 744	0
Ventilation	11 634	1 875
El	7 974	17 137
Kabel-tv/bredband	800	0
Hissar	6 774	1 920
Tak	0	25 810
Fasader	109 196	0
Fönster	27 747	39 826
Balkonger	0	4 510
Gård/markytor	0	2 854
Garage och p-platser	0	3 034
Försäkringsärende/vattenskada	115 933	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	10 500	8 663
<b>Summa</b>	<b>674 051</b>	<b>267 130</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	258 368
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>258 368</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 200 129	1 039 024
Uppvärmning	1 373 661	1 321 367
Vatten	411 029	322 644
Sophämtning	116 004	106 720
<b>Summa</b>	<b>3 100 822</b>	<b>2 789 755</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsnära förpackningsinsamling	-23 649	12 177
Fastighetsförsäkringar	314 240	242 095
Övrigt	186 668	157 028
Kabel-TV	165 331	165 826
Bredband	83 428	102 005
Fastighetsskatt	327 364	335 820
<b>Summa</b>	<b>1 053 382</b>	<b>1 014 951</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	21 134	25 883
Övriga förvaltningskostnader	287 932	158 159
Juridiska kostnader	293 665	21 837
Revisionsarvoden	42 132	41 558
Ekonomisk förvaltning	212 862	211 526
Konsultkostnader	17 855	25 200
<b>Summa</b>	<b>875 580</b>	<b>484 163</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	194 835	169 068
Sociala avgifter	51 942	52 102
<b>Summa</b>	<b>246 777</b>	<b>221 170</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 276 412	1 935 570
Övriga räntekostnader	0	1 155
<b>Summa</b>	<b>2 276 412</b>	<b>1 936 725</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	274 384 689	274 384 689
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>274 384 689</b>	<b>274 384 689</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-41 520 374	-37 928 378
Årets avskrivning	-3 591 996	-3 591 996
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-45 112 370</b>	<b>-41 520 374</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>229 272 319</b>	<b>232 864 315</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>78 712 930</i>	<i>78 712 930</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	135 995 000	129 043 000
Taxeringsvärde mark	95 295 000	97 371 000
<b>Summa</b>	<b>231 290 000</b>	<b>226 414 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	137 518	137 518
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>137 518</b>	<b>137 518</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-70 586	-63 710
Årets avskrivning	-6 876	-6 876
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-77 462</b>	<b>-70 586</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>60 056</b>	<b>66 932</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	669 333	669 333
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>669 333</b>	<b>669 333</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-303 349	-255 037
Årets avskrivning	-48 312	-48 312
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-351 661</b>	<b>-303 349</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>317 672</b>	<b>365 984</b>

## NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 013 350	582 217
Årets investeringar	13 792 466	431 133
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>14 805 816</b>	<b>1 013 350</b>

## NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	154 786	286 273
Skattefordringar	198 051	0
Övriga fordringar	3 856 701	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	2 291
<b>Summa</b>	<b>4 209 538</b>	<b>288 564</b>

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	302 868	168 611
Försäkringspremier	278 583	314 240
Kabel-TV	42 667	41 921
Bredband	13 950	13 968
Förvaltning	55 023	53 270
<b>Summa</b>	<b>693 091</b>	<b>592 010</b>

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-01	2,37 %	11 038 375	11 154 875
SBAB	2027-11-15	1,01 %	24 150 000	24 412 500
SBAB	2026-09-10	3,94 %	15 812 500	16 062 500
SBAB	2028-03-16	3,62 %	14 125 000	14 125 000
SBAB	2026-03-16	3,98 %	14 125 000	14 125 000
SBAB	2026-07-21	2,56 %	9 860 000	
<b>Summa</b>			<b>89 110 875</b>	<b>79 879 875</b>
Varav kortfristig del			51 098 375	11 667 375

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 715 875 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 162	6 443
El	133 022	129 214
Uppvärmning	173 505	172 074
Utgiftsräntor	22 034	7 994
Vatten	47 655	44 311
Löner	0	157 500
Sociala avgifter	0	49 487
Beräknade uppl. sociala avifter	51 200	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 088 252	1 034 427
<b>Summa</b>	<b>1 567 830</b>	<b>1 601 450</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	107 500 000	107 500 000

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En extra föreningsstämma hölls i början av 2026, där beslut fattades om upprustning av torget mot Tessins väg i samband med dräneringsarbeten runt husen. Bygglovsärendet avseende restaurang La Nonnina har avslutats och bygglovets har vunnit laga kraft. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 2%.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Malmö

---

Mats Billberg Johansson  
Ordförande

---

Caroline Löfgren  
Vice Ordförande

---

Olof Johan Pålsson  
Sekreterare

---

Emil Andersson  
Kassör

---

Bernard Mattsson  
Ledamot

---

Alice Petersson  
Ledamot

---

Johan Erik Krister Roos  
Ledamot

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

---

Baker Tilly  
Pernilla Bengtsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.04.2026 08:31

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 24.04.2026 08:14

**DOCUMENT ID:**

rklI5KOp-e

**ENVELOPE ID:**

SkIk89KOpbe-rklI5KOp-e

**DOCUMENT NAME:**

Hanaholm 789 Bostadsrättsförening, 769617-1292 - Års redovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

b14509145b2dab1e2c9a7f0554393feea0b7cd8b289dbb  
b82e992bb6fc8c4a993024798515a7cd0a23b29e568cde  
043210f76547f4b90a1d62d62c977a1c136c

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Olof Johan Pålsson Olofpah@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:17 24.04.2026 08:16	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.248.8
2. CAROLINE LÖFGREN caroline.lofgren@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:50 24.04.2026 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.247.165
3. MATS ANDERS BILLBERG JOHANSSON mats@billbergjohansson.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:58 24.04.2026 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.247.234
4. BERNARD MATTSSON banne_98@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:22 24.04.2026 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 103.77.41.125
5. Alice Qi Liang Petersson alicepeterssonse@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:28 24.04.2026 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.247.232
6. EMIL ANDERSSON emil.andersson207@me.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 18:23 24.04.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.174
7. Johan Erik Krister Roos info@jrad.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 08:19 26.04.2026 08:08	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.247.151
8. PERNILLA TINA THERÉSE BENGTTSSON pernilla.bengtsson@bakerilly.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 08:31 26.04.2026 08:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.130.97

\* 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

## Attachments

No attachments related to this 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

## 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 2025.

Enligt vår 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 2025 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 Standard 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.

#### 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

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 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

### 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 överträdelse 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Pernilla Bengtsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.04.2026 08:32

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 24.04.2026 08:14

**DOCUMENT ID:**

BkkU5KdpZg

**ENVELOPE ID:**

Sky8qtu6-g-BkkU5KdpZg

**DOCUMENT NAME:**

001 Revisionsberättelser.pdf

2 pages

**SHA-512:**

85ad22c29d08bd5eaeb9c577a6ad1991823bcfaae63b39  
22a4c0c870dfcfd61c9a5500de90c7ae5987e6e2ce447d  
9f344839d5fa908caab2dca3c2504cfc0132

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PERNILLA TINA THERÉSE BENGTTSSON	Signed	26.04.2026 08:32	eID	Swedish BankID
pernilla.bengtsson@baker tilly.se	Authenticated	26.04.2026 08:31	Low	IP: 94.255.130.97

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

## Attachments

No attachments 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

## 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