



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Altonahuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

#### Styrelsen

August Söderlind	Ordförande
Michael Samuel Byrskog	Ledamot
Jonas Gustafsson	Ledamot
Tina Lambert Andersen	Ledamot
Daniel Åhré	Ledamot

Johan Van Ketwich Verchuur                      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jonas Gustafsson, Tina Lambert Andersen, August Söderlind och Johan Van Ketwich Verchuur.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Johan Malmqvist	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Ulf Hansson	Ordinarie Intern	

## Valberedning

Katarzyna Nelson  
Karin Sanyang

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Duvan 25	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

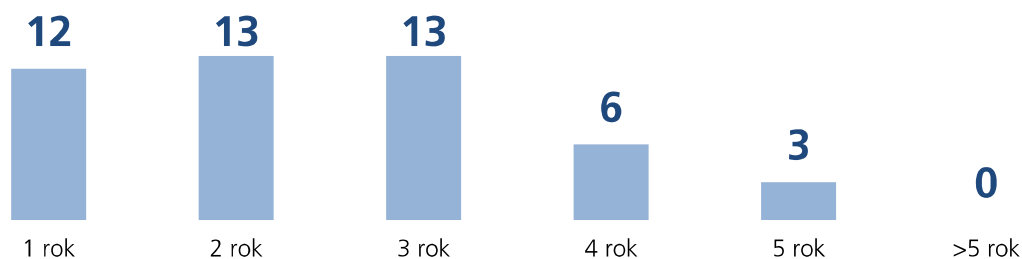
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 642 m<sup>2</sup>, varav 3 029 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 613 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sofie Mijdema AB	66 m <sup>2</sup>	2024-06-30
Handyman Store	90 m <sup>2</sup>	2026-03-01
Förskolan Lilla Jag västra hamnen AB	709 m <sup>2</sup>	2027-03-31
Ceramic And Me AB	240 m <sup>2</sup>	2024-12-31
Hand art Atelje och butik	50 m <sup>2</sup>	2024-09-05

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2023	Delvis godkänd
Uppdatering av passersystem	2021	
Underhållsspolning av stammar	2020	
Underhållsåtgärder i lägenhet hos hyresgäst	2020	
Rivning av hisskonstruktion, nytt tätskikt och asfaltering mot Altonagatan	2020	
Modernisering av armaturer samt ojordade/jordade ledningar inom fastigheten	2020	
PCB-sanering	2018	
Moderniserat/renoverat hiss	2017 - 2018	
Spolning och filmning av stammar	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte balkonger	2023	Planering påbörjad, offert accepterad
Relining	2023	Planering påbörjad, offert accepterad
Konvertering vindsutrymme	2023	Bygglovsarbete påbörjat
Takbyte inklusive koppar/plåtarbete (Stora Nygatan)	2024	I samband med konvertering av vindsutrymme

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal	VVS-huset
Serviceavtal	Klottrets fiende
Serviceavtal	Climat 80
Fastighetsskötsel	MR Enterprice
Serviceavtal	Strands

## Föreningens ekonomi

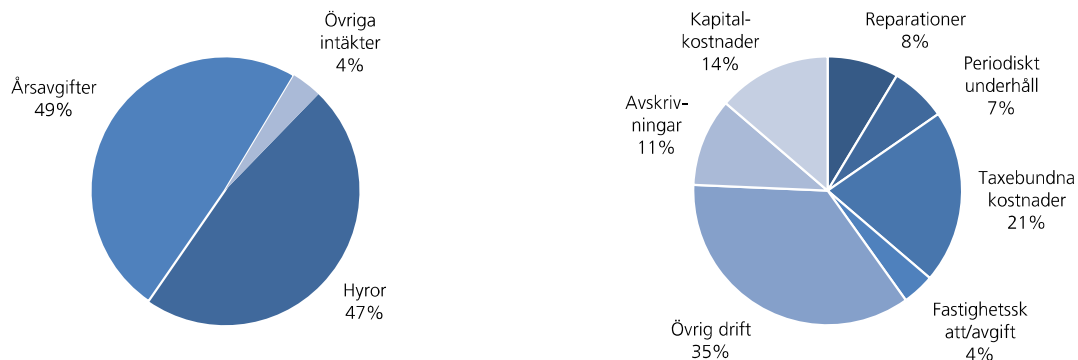
Full beläggning på föreningens lokaler flera år framåt med indexerade hyreshöjningar vilket garanterar ett starkt kassaflöde och gör föreningen mindre beroende av årsavgifterna.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 005 061</b>	<b>1 003 128</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 295 303	3 591 765
Finansiella intäkter	3 683	51
Minskning kortfristiga fordringar	100 694	0
Ökning av kortfristiga skulder	102 094	273 710
	<b>4 501 774</b>	<b>3 865 526</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 981 718	2 980 479
Finansiella kostnader	539 043	432 164
Ökning av kortfristiga fordringar	0	48 113
Minskning av långfristiga skulder	446 319	402 837
	<b>3 967 080</b>	<b>3 863 594</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 539 754</b>	<b>1 005 061</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>534 694</b>	<b>1 932</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutfört upphandling, accepterat offerter och påbörjat planering av relining och byte av gamla fönster och balkongdörrar. Renoveringarna kommer att finansieras med befintliga likvida medel av försäljning av hyreslägenheten och eventuellt lån.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	735	717	717	717
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 012	568	868	1 171
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 492	12 648	12 789	14 152
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	29	27	33
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	92	93	89	103
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	26	25	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	116	93	119	122
Soliditet (%)	48	48	48	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	360	-282	3 026	17
Nettoomsättning (tkr)	4 211	3 350	6 497	4 484

Yttypgifter enligt taxeringsbesked, 3 029 m<sup>2</sup> bostäder och 1 613 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	29 361 933	0	0	29 361 933
Upplåtelseavgifter	5 330 096	0	0	5 330 096
Fond för yttre underhåll	4 811 959	950 000	-541 193	4 403 152
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>39 503 988</b>	<b>950 000</b>	<b>-541 193</b>	<b>39 095 181</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 882 185	-950 000	259 026	-5 191 211
Årets resultat	359 520	359 520	282 167	-282 167
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-5 522 665</b>	<b>-590 480</b>	<b>541 193</b>	<b>-5 473 378</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>33 981 323</b>	<b>359 520</b>	<b>0</b>	<b>33 621 803</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	359 520
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 932 185
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-950 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 522 665</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>264 135</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-5 258 530</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 211 204	3 349 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 099	241 860
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 295 303</b>	<b>3 591 765</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 136 540	-2 297 523
Övriga externa kostnader	Not 5	-718 226	-555 221
Personalkostnader	Not 6	-126 952	-127 736
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-418 704	-461 339
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 400 422</b>	<b>-3 441 819</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>894 880</b>	<b>149 946</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 683	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-539 043	-432 164
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-535 360</b>	<b>-432 113</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>359 520</b>	<b>-282 167</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>359 520</b>	<b>-282 167</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	68 862 688	69 272 423
Inventarier	Not 9	20 183	29 153
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 882 871</b>	<b>69 301 575</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>68 882 871</b>	<b>69 301 575</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		147 896	276 070
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 623 097	1 060 924
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 770 993</b>	<b>1 336 994</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 770 993</b>	<b>1 336 994</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 653 864</b>	<b>70 638 569</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 692 029	34 692 029
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 811 959	4 403 152
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 503 988</b>	<b>39 095 181</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 882 185	-5 191 211
Årets resultat		359 520	-282 167
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 522 665</b>	<b>-5 473 378</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>33 981 323</b>	<b>33 621 803</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	35 740 122	36 186 441
Leverantörsskulder		204 890	209 577
Övriga skulder		96 806	60 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	630 723	560 748
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 672 541</b>	<b>37 016 766</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 653 864</b>	<b>70 638 569</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 101 585	2 050 327
Hyror bostäder	163 719	175 146
Hyror lokaler momspliktiga	762 541	819 279
Hyror lokaler	876 107	17 799
Hyror parkering moms	19 618	12 320
Hyror garage	208 500	214 801
Hyror förråd	6 000	6 000
Bredbandsintäkter	97 690	90 140
Hyresrabatt	-36 000	-35 899
Elintäkter	3 925	0
Överlåtelse/pantsättning	7 487	0
Öresutjämning	33	-7
	<b>4 211 204</b>	<b>3 349 905</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	64 109	232 500
Övriga intäkter	19 990	9 360
	<b>84 099</b>	<b>241 860</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetskötsel entreprenad	23 718	0
	Fastighetskötsel beställning	17 428	5 309
	Fastighetskötsel gård beställning	2 720	0
	Snöröjning/sandning	8 760	41 356
	Städning entreprenad	45 225	43 274
	Städning enligt beställning	552	5 356
	OVK Obl. Ventilationskontroll	98 118	0
	Hissbesiktning	4 291	3 543
	Gemensamma utrymmen	5 856	15 108
	Garage/parkering	525	824
	Sophantering	11 575	0
	Gård	3 443	10 765
	Serviceavtal	70 202	18 401
	Förbrukningsmateriel	1 295	568
	Teleport/hissanläggning	2 396	4 939
	Brandskydd	0	2 851
	Fordon	0	349
		<b>296 104</b>	<b>152 643</b>
<b>Reparationer</b>			
	Fastighet förbättringar	21 483	0
	Brf Lägenheter	0	10 322
	Förskola	34 329	9 310
	Tvättstuga	11 222	8 055
	Entré/trapphus	0	10 502
	Lås	30 787	22 923
	VVS	60 788	57 721
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 986
	Ventilation	41 331	29 355
	Elinstallationer	1 749	14 328
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 774	20 882
	Hiss	57 709	5 248
	Fasad	0	77 534
	Garage/parkering	28 982	37 691
	Skador/klotter/skadegörelse	3 490	48 552
	Vattenskada	45 787	108 173
		<b>340 431</b>	<b>474 582</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Byggnad	0	0
	Förskola	0	11 500
	Entré/trapphus	23 018	27 551
	Lås	29 217	87 076
	VVS	145 485	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	93 398
	Mark/gård/utemiljö	66 415	0
	Garage/parkering	0	321 668
		<b>264 135</b>	<b>541 193</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	199 021	133 653
	Värme	427 933	430 097
	Vatten	129 865	118 521
	Sophämtning/renhållning	66 204	62 119
		<b>823 022</b>	<b>744 390</b>

DRIFTKOSTNADER, fortsättning	2022	2021
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	25 788	23 896
Självrisk	96 600	0
Kabel-TV	63 513	60 676
Bredband	72 034	71 570
	<b>257 935</b>	<b>156 142</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>154 913</b>	<b>228 573</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 136 540</b>	<b>2 297 523</b>

<b>Not 5</b> ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kreditupplysning	939	2 189
Tele- och datakommunikation	2 706	1 959
Juridiska åtgärder	151 225	39 522
Hysesförluster	0	223 953
Övriga förluster	0	308
Revisionsarvode extern revisor	39 358	0
Föreningskostnader	1 117	429
Styrelseomkostnader	3 950	0
Fritids- och trivselkostnader	551	0
Förvaltningsarvode	73 040	85 185
Förvaltningsarvoden övriga	0	6 170
Administration	20 814	4 126
Konsultarvode	419 157	186 089
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 370	5 290
	<b>718 226</b>	<b>555 221</b>

<b>Not 6</b> PERSONALKOSTNADER	2022	2021
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	96 600	97 200
Sociala kostnader	30 352	30 536
	<b>126 952</b>	<b>127 736</b>

<b>Not 7</b> AVSKRIVNINGAR	2022	2021
Byggnad	409 734	452 369
Inventarier	8 970	8 970
	<b>418 704</b>	<b>461 339</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	76 864 635	76 864 635
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>76 864 635</b>	<b>76 864 635</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 592 212	-7 139 843
	Årets avskrivningar enligt plan	-409 734	-452 369
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 001 947</b>	<b>-7 592 212</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>68 862 688</b>	<b>69 272 423</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 580 322	22 580 322
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	33 158 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	28 394 000	32 000 000
		<b>61 552 000</b>	<b>77 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	53 200 000	61 000 000
	Lokaler	8 352 000	16 000 000
		<b>61 552 000</b>	<b>77 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 850	44 850
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>44 850</b>	<b>44 850</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 698	-6 728
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 970	-8 970
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-24 668</b>	<b>-15 698</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>20 183</b>	<b>29 153</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	98	0
	Skattefordran	82 445	8 785
	Momsavräkning	0	47 078
	Klientmedel hos SBC	652 013	1 005 061
	Fordringar	800	0
	Räntekonto hos SBC	887 742	0
		<b>1 623 097</b>	<b>1 060 924</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		4 403 152	3 655 719
	Reservering enligt stadgar		950 000	950 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-541 193	-202 567
	<b>Vid årets slut</b>		<b>4 811 959</b>	<b>4 403 152</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SBAB 3,230 %	8 112 717	8 202 717	2023-09-08
	SBAB 3,340 %	7 348 870	7 448 356	2023-06-19
	SBAB 3,340 %	15 267 560	15 377 013	2023-03-20
	SBAB 3,240 %	5 010 975	5 158 355	2023-12-11
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>35 740 122</b>	<b>36 186 441</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-35 740 122	-36 186 441	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 174 407 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		55 700 000	55 700 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden		96 600	16 905
	Sociala avgifter		30 352	5 311
	Ränta		100 189	36 152
	Avgifter och hyror		0	217 923
	Lås		0	5 930
	Tele/TV/Kabel-TV/Porttelefon		0	6 001
	Hyresförlust		382 099	272 526
	Reparationer		21 483	0
			<b>630 723</b>	<b>560 748</b>

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Omvandlat hyreslägenhet med föreningens nummer 1028 (lantmäteriets nummer 1203) till bostadsrätt med en köpeskilling om 2.295.000 SEK.

Genomfört OVK-besiktning.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2023

August Söderlind  
Ordförande

Michael Samuel Byrskog  
Ledamot

Jonas Gustafsson  
Ledamot

Tina Lambert Andersen  
Ledamot

Daniel Åhré  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

Ulf Hansson  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Altonahuset, 769610-9342.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Altonahuset för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 avveckla verksamheten.

#### Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 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.

#### *Den föreningsvalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Altonahuset för år 2022 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
- 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

Ulf Hansson  
Föreningsvald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)