

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Altonahuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 att höjas.

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	Kassör
Johan Liffner	Sekreterare	
Jonas Gustafsson	Ledamot	
Tina Lambert Andersen	Ledamot	
Johan Van Ketwich	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marcus Nordgren	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Ulf Hansson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Tim Henriksson	
Biljana Veljanovska	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

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.

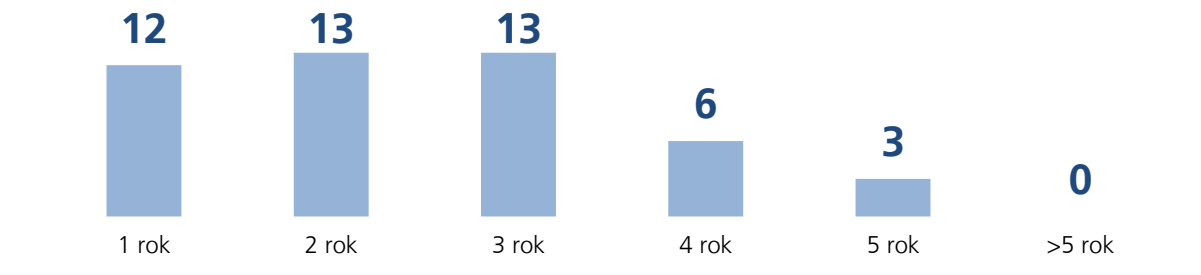
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 642 m², varav 3 029 m² utgör boyta och 1 613 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sofie Mijdema AB	66 m ²	2024-06-30
Handyman Store	90 m ²	2023-03-01
Förskolan Lilla Jag västra hamnen AB	709 m ²	2027-03-31
Ceramic And Me AB	240 m ²	2024-12-31
Hand art Atelje och butik	50 m ²	2023-09-05

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
Uppdatering av passersystem	2021	
Underhållsspolning av stammar	2020	
Modernisering av armaturer samt ojordade/jordade ledningar inom fastigheten	2020	
Underhållsåtgärder i lägenhet hos hyresgäst	2020	
Rivning av hisskonstruktion, nytt tätskikt och asfaltering mot Altonagatan	2020	
Återställning av förskolelokal	2019	
Utfört EI-underhåll i lokal inför uthyrning	2018	Lokalen uthyrd
Utfört EI-underhåll i lägenhet inför försäljning	2018	Lägenheten såld
PCB-sanering	2018	
OVK	2017	Beräknas vara klart 2019
Moderniserat/renoverat hiss	2017 - 2018	
Spolning och filmning av stammar	2017	
Byte av porttelefoni	2016	Stora Nygatan
Skapat två uteplatser	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte balkonger	2022	Upphandling påbörjad
Stambyte/relining	2022	Upphandling påbörjad
Takbyte inklusive koppar/plåtarbete (Stora Nygatan)	2022	I samband med konvertering av vindsutrymme
Konvertering vindsutrymme	2022	Bygglovsarbete påbörjat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Serviceavtal	VVS-huset
Serviceavtal	Klottrets fiende
Serviceavtal	Climat 80
Fastighetsskötsel	SBC
Serviceavtal	Strands

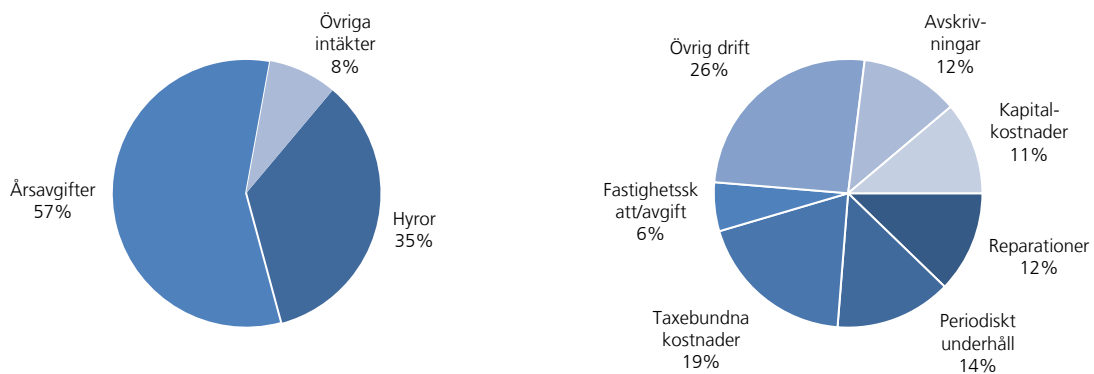
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-06-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 003 128	1 837 320
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 591 765	6 655 335
Finansiella intäkter	51	215
Ökning av kortfristiga skulder	273 710	0
	3 865 526	6 655 550
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 980 479	2 617 382
Finansiella kostnader	432 164	552 822
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	44 850
Ökning av kortfristiga fordringar	48 113	271 061
Minskning av långfristiga skulder	402 837	3 900 724
Minskning av kortfristiga skulder	0	102 903
	3 863 594	7 489 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 005 061	1 003 128
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 932	-834 192

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under verksamhetsåret utöver löpande underhåll.

Det anrika företaget Robert Matton AB försattes i konkurs den 18 juni 2021 med advokat Josefin Müntzing Alm som konkursförvaltare. Robert Matton AB har sedan många år bedrivit försäljning av material för arkitekter och konstnärer samt pappers- och kontorsvaror från tre butiker i Göteborg, Malmö och Stockholm samt via hemsidan - www.mattonbutiken.se. Bolaget har tre butikslokaler och ett centrallager i Länna utanför Stockholm. I och med konkursen blev föreningens näst största lokal plötsligt vakant och det som inte såldes av konkursboet abandonnerades.

Föreningens styrelse har löpande arbetat med bygglov av ombyggnation av förskolelokalen samt vindsutrymmen, men prioriterat förskolelokalen med anledning av hyreslokalens långvariga vakans. Parallellt har föreningens styrelse sökt efter potentiella hyresintressenter, något som visade sig vara en värdefull satsning dels med anledning av att bygglovsfrågan visade sig vara mer komplicerad och Malmö Stads stadsbyggnadskontor ovilligare än väntat att hitta en lösning till ett bygglov. Lyckligtvis kunde dock styrelsen meddela att vakanserna i både förskolelokalen och Mattons lokal blev ett minne blott. Vid årsskiftet tecknades hyresavtal med Ceramic And Me AB som förhyr Mattons gamla lokal från och med 2021-01-01 och Förskolan Lilla Jag västra hamnen AB som förhyr förskolelokalen från och med 2022-04-01.

Föreningens ordinarie årsstämma hölls genom poströstförfarande 2021-06-10.

Föreningens lägenhetshyresgäster har accepterat en hyreshöjning om 9% år 2021 efter förhandling med föreningens styrelse.

Föreningen har genomfört en ventilationsuppdatering i garaget som innefattade demontering av ineffektiv och missljudande frånluftsfläkt, installation av ny intelligent frånluftsfläkt i befintligt skal, elinkoppling/drifttagning, demontering/bortforsling av tilluftsaggregat/rektangulära tilluftskanaler (garage), montage av galler (intagskanal) samt plåt mot angränsande förråd. I samband med detta revs även en vägg i garaget, återvinningskärnen flyttades och kompletterande belysning installerades. Uppdateringen innebär bättre trivsel i garagemiljön och effektivare och mer miljövänlig ventilation.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	717	717	717	688
Hyror/m ² hyresrättsyta	568	868	1 171	1 109
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 648	12 789	14 152	14 441
Elkostnad/m ² totalyta	29	27	33	31
Värmekostnad/m ² totalyta	93	89	103	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	119	122	165
Soliditet (%)	48	48	43	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-282	3 026	17	-1 502
Nettoomsättning (tkr)	3 350	6 497	4 484	4 301

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 029 m² bostäder och 1 613 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	29 361 933	0	0	29 361 933
Upplåtelseavgifter	5 330 096	0	0	5 330 096
Fond för yttre underhåll	4 403 152	950 000	-202 567	3 655 719
S:a bundet eget kapital	39 095 181	950 000	-202 567	38 347 748
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 191 211	-950 000	3 228 835	-7 470 046
Årets resultat	-282 167	-282 167	-3 026 268	3 026 268
S:a ansamlad förlust	-5 473 378	-1 232 167	202 567	-4 443 778
S:a eget kapital	33 621 803	-282 167	0	33 903 970

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-282 167
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 241 211
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-950 000
summa balanserat resultat	-5 473 378

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

541 193
-4 932 185

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 349 905	6 497 321
Övriga rörelseintäkter	Not 3	241 860	158 015
Summa rörelseintäkter		3 591 765	6 655 335
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 297 523	-1 866 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-555 221	-623 709
Personalkostnader	Not 6	-127 736	-127 036
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-461 339	-459 079
Summa rörelsekostnader		-3 441 819	-3 076 461
RÖRELSERESULTAT		149 946	3 578 874
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 164	-552 822
Summa finansiella poster		-432 113	-552 607
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-282 167	3 026 268
ÅRETS RESULTAT		-282 167	3 026 268

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	69 272 423	69 724 792
Inventarier	Not 9	29 153	38 123
Summa materiella anläggningstillgångar		69 301 575	69 762 914
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 301 575	69 762 914
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		276 070	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 060 924	1 286 888
Summa kortfristiga fordringar		1 336 994	1 286 948
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 336 994	1 286 948
SUMMA TILLGÅNGAR		70 638 569	71 049 863

Balansräkning

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 692 029	34 692 029
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 403 152	3 655 719
Summa bundet eget kapital		39 095 181	38 347 748
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 191 211	-7 470 046
Årets resultat		-282 167	3 026 268
Summa ansamlad förlust		-5 473 378	-4 443 778
SUMMA EGET KAPITAL		33 621 803	33 903 970
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	15 377 016
Summa långfristiga skulder		0	15 377 016
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	36 186 441	21 212 262
Leverantörsskulder		209 577	79 874
Övriga skulder		60 000	71 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	560 748	405 172
Summa kortfristiga skulder		37 016 766	21 768 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 638 569	71 049 863

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 årsboks slutet. 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	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 050 327	2 050 327
Hyror bostäder	175 146	168 816
Hyror lokaler momspliktiga	819 279	1 342 095
Hyror lokaler	17 799	35 499
Hyror parkering moms	12 320	0
Hyror parkering	0	2 700
Hyror garage	214 801	239 000
Hyror förråd	6 000	3 000
Bredbandsintäkter	90 140	88 140
Hyesrabatt	-35 899	-55 994
Återvunna fordringar moms	0	2 623 737
Öresutjämning	-7	1
	3 349 905	6 497 321

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	232 500	152 445
Återbäring försäkringsbolag	0	1 664
Övriga intäkter	9 360	3 906
	241 860	158 015

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 309	2 900
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 551
	Snöröjning/sandning	41 356	0
	Städning entreprenad	43 274	43 447
	Städning enligt beställning	5 356	0
	Hissbesiktning	3 543	4 123
	Gemensamma utrymmen	15 108	182 234
	Garage/parkering	824	0
	Gård	10 765	8 839
	Serviceavtal	18 401	14 562
	Förbrukningsmateriel	568	27 303
	Teleport/hissanläggning	4 939	823
	Brandskydd	2 851	2 782
	Fordon	349	0
		152 643	288 564
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	-20 635
	Brf Lägenheter	10 322	3 786
	Lokaler	0	18 040
	Förskola	9 310	-317
	Tvättstuga	8 055	25 457
	Entré/trapphus	10 502	0
	Lås	22 923	16 354
	VVS	57 721	39 123
	Värmeanläggning/undercentral	13 986	0
	Ventilation	29 355	8 477
	Elinstallationer	14 328	9 541
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 882	37 375
	Hiss	5 248	27 465
	Fasad	77 534	0
	Mark/gård/utemiljö	0	6 489
	Garage/parkering	37 691	11 009
	Skador/klotter/skadegörelse	48 552	14 449
	Vattenskada	108 173	85 421
		474 582	282 035
	Periodiskt underhåll		
	Förskola	11 500	0
	Entré/trapphus	27 551	95 762
	Lås	87 076	0
	VVS	0	31 658
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	93 398	0
	Hiss	0	75 148
	Garage/parkering	321 668	0
		541 193	202 567
	Taxebundna kostnader		
	El	133 653	124 761
	Värme	430 097	415 256
	Vatten	118 521	116 259
	Sophämtning/renhållning	62 119	57 005
		744 390	713 281

Not 4	DRIFTKOSTNADER, fortsättning	2021	2020
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 896	22 566
	Kabel-TV	60 676	55 665
	Bredband	71 570	74 797
		156 142	153 028
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	228 573	227 163
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 297 523	1 866 637

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 189	2 756
	Tele- och datakommunikation	1 959	5 610
	Juridiska åtgärder	39 522	403 516
	Hysesförluster	223 953	0
	Övriga förluster	308	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	19 682
	Föreningskostnader	429	1 650
	Styrelseomkostnader	0	4 520
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 448
	Förvaltningsarvode	85 185	100 575
	Förvaltningsarvodena övriga	6 170	0
	Administration	4 126	15 444
	Korttidsinventarier	0	10 443
	Konsultarvode	186 089	47 704
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	10 360
		555 221	623 709

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	97 200	94 600
	Sociala kostnader	30 536	32 436
		127 736	127 036

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	452 369	452 351
	Inventarier	8 970	6 728
		461 339	459 079
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	76 864 635	76 864 635
	Utgående anskaffningsvärde	76 864 635	76 864 635
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 139 843	-6 687 492
	Årets avskrivningar enligt plan	-452 369	-452 351
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 592 212	-7 139 843
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 272 423	69 724 792
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 580 322	22 580 322
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
		77 000 000	77 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 000 000	61 000 000
	Lokaler	16 000 000	16 000 000
		77 000 000	77 000 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 850	0
	Nyanskaffningar	0	44 850
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 850	44 850
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 728	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 970	-6 728
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-15 698	-6 728
	Redovisat restvärde vid årets slut	29 153	38 122

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	0	64 532
	Skattefordran	8 785	10 195
	Momsavräkning	47 078	202 833
	Klientmedel hos SBC	1 005 061	1 003 128
	Fordringar	0	6 200
		1 060 924	1 286 888

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 655 719	2 705 719
	Reservering enligt stadgar	950 000	950 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-202 567	0
	Vid årets slut	4 403 152	3 655 719

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	SBAB	0,570 %	8 202 717	8 292 717	2022-12-09
	SBAB	0,570 %	7 448 356	7 495 218	2022-06-17
	SBAB	1,710 %	15 377 013	15 478 123	2022-03-18
	SBAB	0,560 %	5 158 355	5 323 220	2022-09-08
	Summa skulder till kreditinstitut		36 186 441	36 589 278	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 186 441	-21 212 262	
			0	15 377 016	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 985 701 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.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 700 000	55 700 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	16 905	94 600
	Sociala avgifter	5 311	29 723
	Ränta	36 152	45 060
	Avgifter och hyror	217 923	229 125
	VVS	0	6 665
	Lås	5 930	0
	Tele/TV/Kabel-TV/Porttelefon	6 001	0
	Hyresförlust	272 526	0
		560 748	405 173

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade underhåll:

- relining/stambyte hänskjuts till stämman att besluta om för att sedan genomföras av styrelsen.

- byte av fönster vid balkonger och balkongdörrar.

- vindskonverteringen innefattande flytt av förråd, takbyte, bygglovsansökan och försäljning av vindsyta fortsätter.

- OVK för lägenheter och lokaler kommer att genomföras under 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2022

August Söderlind
Ordförande

Johan Liffner
Sekreterare

Jonas Gustafsson
Ledamot

Tina Lambert Andersen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Ernst & Young AB

Marcus Nordgren
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 2021.

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 2021 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 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 avveckla verksamheten.

Revisorns 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 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 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 revisionsssed 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 2021 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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

Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor

Ulf Hansson
Föreningsvald revisor