

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Altonahuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

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

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

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

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Marcus Nordgren	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Ulf Hansson	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Tim Henriksson  
Biljana Veljanovska

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

### 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.

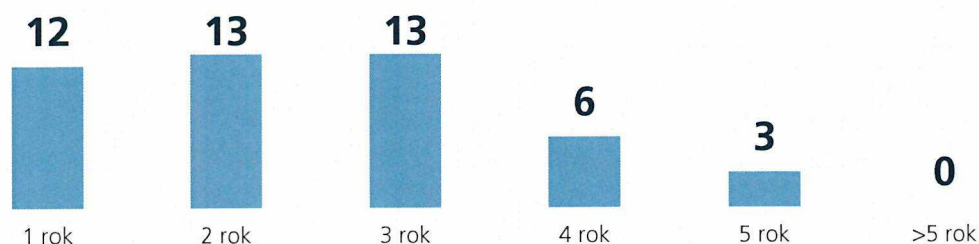
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 642 m<sup>2</sup>, varav 3 029 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta 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
Linda Gashi	66 m <sup>2</sup>	2023-01-01
Handyman Store	90 m <sup>2</sup>	2023-03-01
Service förvaltning Malmö Stad, Förskola	709 m <sup>2</sup>	2020-06-30
Robert Matton AB	240 m <sup>2</sup>	2023-10-31
Solform AB	74 m <sup>2</sup>	2021-06-30
Hand art Atelje och butik	50 m <sup>2</sup>	2023-09-05

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

MM

### 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
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 försäljn	2018	Lägenheten såld
PCB-sanering	2018	
Moderniserat/renoverat hissar	2017 - 2018	
OVK	2017	Beräknas vara klart 2019
Spolning och filmning av stammar	2017	
Byte av porttelefoni	2016	Stora Nygatan
Skapat två uteplatser	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppdatering av passersystem	2021	Upphandling färdig
Konvertering av förskolelokal och vindsutrymme	2021	Bygglovsarbete påbörjat
Takbyte inklusive koppar/plåtarbete (Stora Nygatan)	2021	I samband med konvertering av vindsutrymme

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

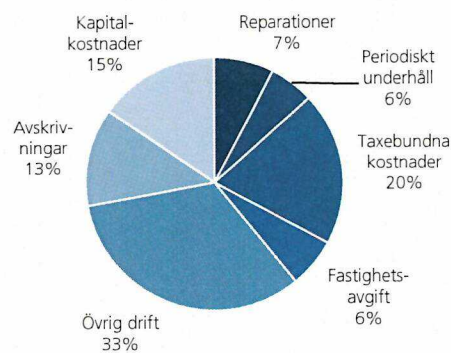
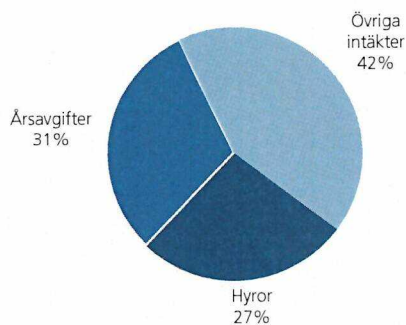
### Föreningens ekonomi

Föreningen genomförde i december 2020 en extra amortering om 3 500 000 kronor.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 837 320</b>	<b>1 557 882</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 655 335	4 489 054
Finansiella intäkter	215	168
Minskning kortfristiga fordringar	0	181 348
Ökning av kortfristiga skulder	0	22 387
	<b>6 655 550</b>	<b>4 692 958</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 617 382	3 452 089
Finansiella kostnader	552 822	567 829
Ökning av materiella anläggningstillgångar	44 850	0
Ökning av kortfristiga fordringar	271 061	0
Minskning av långfristiga skulder	3 900 724	393 601
Minskning av kortfristiga skulder	102 903	0
	<b>7 489 742</b>	<b>4 413 519</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 003 128</b>	<b>1 837 320</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-834 192</b>	<b>279 438</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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

MN

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Malmö stad började återigen betala hyra för förskolelokalen under perioden 2020-01-01-2020-06-30.

I september mötte Malmö stad och föreningen en förlikning som stadfästes i dom efter muntliga förhandlingar i Malmö tingsrätt. Domen vann laga kraft den 10 oktober och innebar att föreningen i ett för allt erhöll ett belopp om 2 500 000 kronor från Malmö stad för lokalhyror som deponerats hos Länsstyrelsen sedan 2017.

Styrelsen har aktivt följt utvecklingen av pandemiutbrottet och har löpande vidtagit åtgärder för att begränsa påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har bland annat beviljat reducerad hyra till berörda kommersiella hyresgäster och senarelagt årsstämma.

Rivning av hisskonstruktion, nytt tätskikt och asfaltering mot Altonagatan har renderat i att föreningen nu har 2 st nya (av totalt 6 st) parkeringsplatser utomhus för uthyrning.

Modernisering av armaturer samt ojordade/jordade ledningar i och utanpå fastigheten ger lägre elkostnad, miljöpåverkan och brandrisk.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	719	717	688	647
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	868	1 171	1 109	1 182
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 789	14 152	14 441	14 578
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	33	31	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	89	103	113	106
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	23	23	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	119	122	165	210
Soliditet (%)	48	43	43	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 026	17	-1 502	-727
Nettoomsättning (tkr)	6 497	4 484	4 301	4 286

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

Förändringar i nyckeltal mellan 2019 och 2020 avser justering av fel grunddata för bostadsrättsyta 2019. Grunddata och nyckeltal mellan 2019 och 2020 är egentligen oförändrade.



## 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	3 655 719	950 000	0	2 705 719
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 347 748</b>	<b>950 000</b>	<b>0</b>	<b>37 397 748</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 470 046	-950 000	16 953	-6 536 999
Årets resultat	3 026 268	3 026 267	-16 953	16 953
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 443 778</b>	<b>2 076 267</b>	<b>0</b>	<b>-6 520 046</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>33 903 970</b>	<b>3 026 267</b>	<b>0</b>	<b>30 877 702</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 026 268
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 120 928
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-950 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 044 660</b>

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

202 567
<b>-5 842 093</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 497 321	4 484 234
Övriga rörelseintäkter	Not 3	158 015	4 820
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 655 335</b>	<b>4 489 054</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 866 637	-1 789 634
Övriga externa kostnader	Not 5	-623 709	-1 538 875
Personalkostnader	Not 6	-127 036	-123 581
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-459 079	-452 351
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 076 461</b>	<b>-3 904 440</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 578 874</b>	<b>584 614</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		215	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-552 822	-567 829
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-552 607</b>	<b>-567 661</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>3 026 268</b>	<b>16 953</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 026 268</b>	<b>16 953</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	69 724 792	70 177 143
Inventarier	Not 9	38 123	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 762 914</b>	<b>70 177 143</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>69 762 914</b>	<b>70 177 143</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 286 888	1 849 959
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 286 948</b>	<b>1 850 079</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 286 948</b>	<b>1 850 079</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 049 863</b>	<b>72 027 222</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 692 029	34 692 029
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 655 719	2 705 719
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 347 748</b>	<b>37 397 748</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 470 046	-6 536 999
Årets resultat		3 026 268	16 953
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 443 778</b>	<b>-6 520 046</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>33 903 970</b>	<b>30 877 702</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 377 016	23 770 849
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 377 016</b>	<b>23 770 849</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 212 262	16 719 153
Leverantörsskulder		79 874	117 677
Övriga skulder		71 569	161 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	405 172	380 232
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 768 877</b>	<b>17 378 671</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 049 863</b>	<b>72 027 222</b>

## Noter

Belopp anges i 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.

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

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 050 327	2 050 327
Hyror bostäder	168 816	168 816
Hyror lokaler momspliktiga	1 342 095	1 881 919
Hyror lokaler	35 499	34 837
Hyror parkering	2 700	3 600
Hyror garage	239 000	256 600
Hyror förråd	3 000	0
Bredbandsintäkter	88 140	88 140
Hyresrabatt	-55 994	0
Återvunna fordringar moms	2 623 737	0
Öresutjämning	1	-5
	<b>6 497 321</b>	<b>4 484 234</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	152 445	0
Återbäring försäkringsbolag	1 664	0
Övriga intäkter	3 906	4 820
	<b>158 015</b>	<b>4 820</b>

MU

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad*	0	44 698
	Fastighetsskötsel beställning	2 900	14 934
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 551	0
	Snöröjning/sandning	0	6 976
	Städning entreprenad	43 447	39 111
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 038
	Hissbesiktning	4 123	3 339
	Myndighetstillsyn	0	8 946
	Bevakning	6 074	0
	Gemensamma utrymmen	182 234	0
	Sophantering	0	1 588
	Gård	8 839	4 525
	Serviceavtal	14 562	34 327
	Förbrukningsmateriel	27 303	8 912
	Teleport/hissanläggning	823	0
	Brandskydd	2 782	6 561
		<b>288 563</b>	<b>188 954</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	-20 635	240 606
	Brf Lägenheter	3 786	0
	Lokaler	18 040	0
	Förskola	-317	1 584
	Tvättstuga	25 457	44 038
	Entré/trapphus	0	4 517
	Lås	16 354	31 621
	VVS	39 123	45 325
	Ventilation	8 477	9 414
	Elinstallationer	9 541	1 662
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	37 375	0
	Hiss	27 465	19 420
	Mark/gård/utemiljö	6 489	0
	Garage/parkering	11 009	3 246
	Skador/klotter/skadegörelse	14 449	17 243
	Vattenskada	85 421	0
		<b>282 035</b>	<b>418 676</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	95 762	0
	VVS	31 658	0
	Hiss	75 148	0
		<b>202 567</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	124 761	152 602
	Värme	415 256	478 425
	Vatten	116 259	108 103
	Sophämtning/renhållning	57 005	59 969
		<b>713 281</b>	<b>799 100</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	22 566	22 166
	Kabel-TV	55 665	51 183
	Bredband	74 797	84 835
		<b>153 028</b>	<b>158 184</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>227 163</b>	<b>224 719</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 866 637</b>	<b>1 789 634</b>

\*se not 5, förändring av konteringen

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	2 756	2 132
	Tele- och datakommunikation	5 610	5 101
	Juridiska åtgärder	403 516	22 962
	Befarade förluster	0	1 385 524
	Revisionsarvode extern revisor	19 682	20 874
	Föreningskostnader	1 650	1 847
	Styrelseomkostnader	4 520	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 448	3 041
	Förvaltningsarvode*	100 575	50 669
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 229
	Administration	15 444	12 313
	Korttidsinventarier	10 443	6 883
	Konsultarvode	47 704	26 299
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 360	0
		<b>623 709</b>	<b>1 538 875</b>

\*se not 4, förändring av konteringen

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	94 600	96 102
	Sociala kostnader	32 436	27 479
		<b>127 036</b>	<b>123 581</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	452 351	452 351
	Inventarier	6 728	0
		<b>459 079</b>	<b>452 351</b>

MU



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 687 492	-6 235 141
	Årets avskrivningar enligt plan	-452 351	-452 351
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 139 843</b>	<b>-6 687 492</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>69 724 792</b>	<b>70 177 143</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 580 322	22 580 322
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
		<b>77 000 000</b>	<b>77 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	61 000 000	61 000 000
	Lokaler	16 000 000	16 000 000
		<b>77 000 000</b>	<b>77 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	44 850	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>44 850</b>	<b>0</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 728	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 728</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>38 122</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Osäkra kundfordringar	0	-3 117 249
	Skattekonto	64 532	0
	Skattefordran	10 195	12 639
	Momsavräkning	202 833	0
	Klientmedel hos SBC	1 003 128	1 837 320
	Fordringar	6 200	0
		<b>1 286 888</b>	<b>-1 267 290</b>

MU



<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 705 719	2 319 332
	Reservering enligt stadgar	950 000	950 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-563 613
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 655 719</b>	<b>2 705 719</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SBAB	1,190 %	8 292 717	8 382 717	2021-09-08
	SBAB	0,680 %	7 495 218	8 495 218	2021-06-17
	SBAB	1,710 %	15 478 123	15 571 527	2022-03-18
	SBAB	0,670 %	5 323 220	8 040 540	2021-12-09
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>36 589 278</b>	<b>40 490 002</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 212 262	-16 719 153	
			<b>15 377 016</b>	<b>23 770 849</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 993 239 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	55 700 000	55 700 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	94 600	93 000
	Sociala avgifter	29 723	26 505
	Ränta	45 060	52 923
	Avgifter och hyror	229 125	207 804
	VVS	6 665	0
		<b>405 173</b>	<b>380 232</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Förrådsutrymmen skall iordningställas för att flyttas ned från vinden. Takbyte inklusive koppar/plåtarbete (Stora Nygatan) 2021 i samband med konvertering av vindsutrymme.
	- Konvertering av förskolelokal och vindsutrymme 2021 Bygglovsarbete påbörjat
	- Uppdatering av passersystem 2021. Upphandling färdig.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den 30/4 - 2021

August Söderlind  
Ordförande

Johan Liffner  
Sekreterare

Jonas Gustarsson  
Ledamot

Tina Lambert Andersen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 - 2021

Ernst de Young

Marcus Nordgren

Marcus Nordgren  
Auktoriserad revisor

Ulf Hansson

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 2020.

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 2020 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 *Revisorans 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.

#### Revisorans 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 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionsssed 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 30/4-2021

Ernst & Young AB



Marcus Nordgren  
Auktoriserad revisor



Ulf Hansson  
Föreningsvald revisor



## PM efter avslutad revision

---

### BRF Altonahuset

Räkenskapsår 2020  
Till Styrelsen  
Från Marcus Nordgren

---

#### Allmänt:

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vår granskning har skett i enlighet med god revisionsed och täcker således endast områden och aspekter väsentliga för revisionen och är inte av sådan omfattning att den täcker in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

#### Förvaltningsrevisionen:

Förvaltningsrevisionen har inriktats på att granska styrelsebeslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Granskningen skall ge underlag för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen och om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen samt föreningens stadgar.

#### Räkenskapsrevisionen:

Vår räkenskapsrevision har fokuserat på granskning av resultaträkningen (årsavgifter, driftkostnader, avskrivningar, räntekostnader mm) genom analytiska granskningsmetoder samt värdering och redovisning av väsentliga balansposter (främst byggnader och mark, eget kapital och långfristiga skulder).

#### Slutsats:

Efter genomförd granskning har vi inte funnit några brister i redovisningen eller förvaltningen som är väsentlig för revisionen.

Vid frågor eller eventuella oklarheter kontakta oss gärna.

Malmö den 30/4-2021

Med vänlig hälsning



Marcus Nordgren  
Auktoriserad revisor