



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Altonahuset

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Altonahuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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.

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

##### Styrelsen

Anna Frida Kristina Bergfors	Ledamot	Avgår på egen begäran
Stina Majken Murath	Ledamot	Avgår på egen begäran
Katarzyna Nelson	Ledamot	
Kim Charlotte Restad	Ledamot	Avgått på egen begäran
Karin Gunvor Margareta Sanyang	Ledamot	Avgår på egen begäran
Biljana Veljanovska	Ledamot	Avgår på egen begäran
Tina Lambert Andersen	Suppleant	
Lars Anders Evert Wallström	Suppleant	

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

Anna Frida Kristina Bergfors, Stina Majken Murath, Kim Charlotte Restad, Karin Gunvor Margareta Sanyang och Biljana Veljanovska.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Erik Mauritzson Ordinarie Extern Ernst & Young  
Ulf Hansson Ordinarie Intern

#### Valberedning

Tim Henriksson  
Carl Malm Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Duvan 25	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

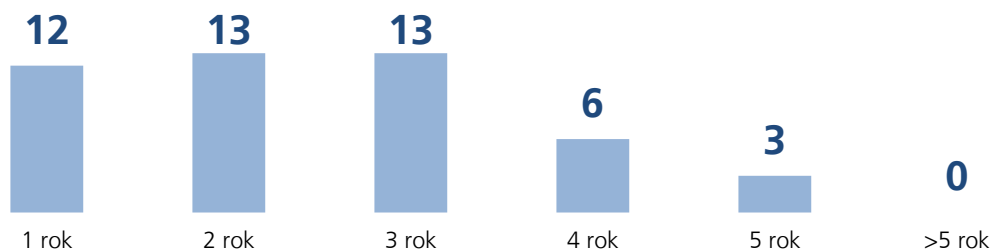
Värdeåret är 1963.

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 44 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Catja Andresen	66 m <sup>2</sup>	2021-08-31
Handyman Store	90 m <sup>2</sup>	2020-02-28
Service förvaltning Malmö Stad, Förskola	709 m <sup>2</sup>	2020-06-30
Robert Matton AB	240 m <sup>2</sup>	2020-10-31
Solariemäklaren Gert Zethzon	74 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Hand art Atelje och butik	50 m <sup>2</sup>	2020-09-05

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utfört El-underhåll i lägenhet inför försäljning	2018	Lägenheten såld
Utfört El-underhåll i lokal inför uthyrning	2018	Lokalen uthyrd
PCB-sanering	2018	
Moderniserat/renoverat hissar	2017 - 2018	
Spolning och filmning av stammar	2017	
Byte av port-telefoni	2016	Stora Nygatan
Skapat två uteplatser	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2017	Beräknas vara klart 2019
Påbörjat systematiskt brandskyddsarbete med branddörrar och brandceller kopplat till hissarna	2018	Beräknas vara klart 2019
Utredning av takbyte inklusive koppar/plåtarbete	2019	
Utredning av byte av armatur samt ojordade/jordade ledningar inom fastigheten	2019	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	SBC
Serviceavtal	VVS-huset
Serviceavtal	Klottrets fiende

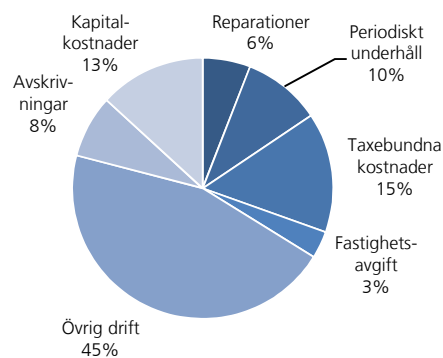
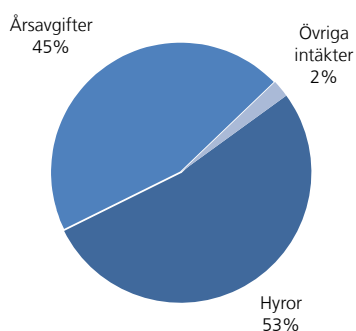
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 731 106</b>	<b>3 073 357</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 309 559	4 294 602
Finansiella intäkter	949	1 508
Minskning kortfristiga fordringar	261 259	
Medlemsinsatser	1 200 000	0
	<b>5 771 766</b>	<b>4 296 110</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 591 843	3 597 161
Finansiella kostnader	767 855	973 393
Ökning av kortfristiga fordringar	0	260 595
Minskning av långfristiga skulder	386 424	374 177
Minskning av kortfristiga skulder	198 868	433 034
	<b>5 944 991</b>	<b>5 638 361</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 557 882</b>	<b>1 731 106</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-173 224</b>	<b>-1 342 250</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 1 337 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.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lokalen för förskoleverksamhet har inte kunnat nyttjas på grund av läckageproblem i lokalen.

Styrelsen har anlitat en vatten konsult, Michael Nilsson, Tyrens, för att komma tillrätta med problemen. Under året har vi lokaliserat tre läckage:

Ett härleds från brunnen på gården utanför Altonagatan 4, utredningen här visade att det behövdes kondensstättning, vilket blivit utfört.

Det andra läckaget kunde härledas från stupränna vid entré från gården till Stora Nygatan 24, även här skedde de åtgärder som Michael ansåg krävdes.

Det tredje läckaget kommer troligtvis från "flotten" dvs bjälklaget mellan gård och hiss. Här har vi nu lämnat in Bygglov/rivningslov för att plocka bort bjälklaget. Tillsammans med kontrollansvarig har vi nu en dialog med Stadsbyggnadskontoret för att få startbesked för rivning och återställande därefter.

Styrelsen har bedömt att göra en nedskrivning av fordran på Service förvaltning Malmö Stad då det finns en riks för att föreningen inte kommer att få in betalningen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 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: 54 st

Tillkommande medlemmar: 13 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	688	647	630	549
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 109	1 182	1 088	1 309
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 441	14 578	14 710	14 761
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	22	28	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	113	106	83	101
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	22	19	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	165	210	265	322
Soliditet (%)	43	43	43	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 502	-727	20	-1 282
Nettoomsättning (tkr)	4 301	4 286	4 137	4 135

Ytuppgifter 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	333 090	0	29 028 843
Upplåtelseavgifter	5 330 096	866 910	0	4 463 186
Fond för yttre underhåll	2 319 332	950 000	-1 600 882	2 970 214
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>37 011 361</b>	<b>2 150 000</b>	<b>-1 600 882</b>	<b>36 462 243</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 649 070	-950 000	874 087	-4 573 157
Årets resultat	-1 501 542	-1 501 542	726 795	-726 795
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 150 612</b>	<b>-2 451 542</b>	<b>1 600 882</b>	<b>-5 299 952</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>30 860 749</b>	<b>-301 542</b>	<b>0</b>	<b>31 162 291</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 501 542
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 299 952
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-950 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 751 494</b>

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

563 613
<b>-7 187 881</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 301 321	4 286 372
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 238	8 231
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 309 559</b>	<b>4 294 602</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 376 877	-3 302 669
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 102 254	-178 428
Personalkostnader	Not 6	-112 712	-116 065
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-452 351	-452 351
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 044 194</b>	<b>-4 049 512</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-734 636</b>	<b>245 090</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		949	1 508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-767 855	-973 393
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-766 906</b>	<b>-971 885</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 501 542</b>	<b>-726 795</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 501 542</b>	<b>-726 795</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	70 629 494	71 081 845
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>70 629 494</b>	<b>71 081 845</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>70 629 494</b>	<b>71 081 845</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	180	346 621
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 751 809	1 839 851
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 751 989</b>	<b>2 186 472</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 751 989</b>	<b>2 186 472</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>72 381 483</b>	<b>73 268 317</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 692 029	33 492 029
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 319 332	2 970 214
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 011 361</b>	<b>36 462 243</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 649 070	-4 573 157
Årets resultat		-1 501 542	-726 795
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 150 612</b>	<b>-5 299 952</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 860 749</b>	<b>31 162 291</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	31 994 790	15 664 510
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 994 790</b>	<b>15 664 510</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 888 813	25 605 517
Leverantörsskulder		181 866	397 243
Övriga skulder		211 671	108 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	243 595	329 823
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 525 944</b>	<b>26 441 516</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 381 483</b>	<b>73 268 317</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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 946 368	1 833 028
Hyror bostäder	172 071	207 876
Hyror lokaler momspliktiga	1 805 832	1 905 324
Hyror lokaler	29 600	27 978
Hyror parkering	900	1 200
Hyror garage	261 800	226 550
Bredbandsintäkter	84 300	84 450
Elintäkter	405	0
Öresutjämning	44	-34
	<b>4 301 321</b>	<b>4 286 372</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	1 742	0
Övriga intäkter	6 496	8 231
	<b>8 238</b>	<b>8 231</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 106	33 330
	Fastighetsskötsel beställning	16 480	19 040
	Snöröjning/sandning	13 068	15 146
	Städning entreprenad	55 529	56 925
	Städning enligt beställning	9 298	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	70 573
	Hissbesiktning	30 775	60 044
	Myndighetstillsyn	4 360	2 120
	Bevakning	12 018	22 253
	Gemensamma utrymmen	147	379
	Garage	0	189
	Soppantering	3 341	0
	Gård	3 002	942
	Serviceavtal	8 898	39 843
	Förbrukningsmateriel	3 649	5 749
	Teleport/hissanläggning	863	275
	Brandskydd	49 950	0
		<b>259 484</b>	<b>326 807</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	5 220	41 773
	Lokaler	72 660	10 000
	Förskola	0	16 040
	Tvättstuga	2 359	2 356
	Entré/trapphus	18 806	0
	Lås	13 531	7 660
	VVS	15 987	73 386
	Värmeanläggning/undercentral	22 800	2 229
	Ventilation	34 250	25 921
	Elinstallationer	1 985	3 967
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	620
	Hiss	11 934	8 915
	Tak	10 112	13 807
	Garage/parkering	14 093	21 661
	Skador/klotter/skadegörelse	55 466	0
	Vattenskada	62 445	6 751
		<b>341 648</b>	<b>235 088</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Förskola	101 788	0
	VVS	0	150 703
	Ventilation	113 489	81 676
	Elinstallationer	13 841	0
	Hiss	334 495	1 323 191
	Tak	0	20 898
	Balkonger/altaner	0	24 413
		<b>563 613</b>	<b>1 600 882</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	142 858	101 818
	Värme	523 283	491 306
	Vatten	107 266	101 736
	Sophämtning/renhållning	91 139	103 745
		<b>864 546</b>	<b>798 606</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 037	20 287
	Kabel-TV	50 754	48 577
	Bredband	79 406	77 068
		<b>151 197</b>	<b>145 932</b>

<b>Not 4</b>	<b>Forts.</b>		
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>196 389</b>	<b>195 355</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 376 877</b>	<b>3 302 669</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	2 742	3 038
	Tele- och datakommunikation	6 238	6 079
	Juridiska åtgärder	5 866	17 345
	Befarade förluster	1 731 725	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 696	14 875
	Föreningskostnader	19 065	6 756
	Styrelseomkostnader	2 052	1 511
	Fritids- och trivselkostnader	1 167	754
	Studieverksamhet	4 518	0
	Förvaltningsarvode	50 730	82 860
	Förvaltningsarvodena övriga	1 038	9 105
	Administration	10 039	11 420
	Korttidsinventarier	2 792	1 717
	Konsultarvode	238 555	17 603
	Tidningar facklitteratur	0	434
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 930
		<b>2 102 254</b>	<b>178 428</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	87 898	89 600
	Sociala kostnader	24 814	26 465
		<b>112 712</b>	<b>116 065</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	452 351	452 351
		<b>452 351</b>	<b>452 351</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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	-5 782 790	-5 330 439
	Årets avskrivningar enligt plan	-452 351	-452 351
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 235 141</b>	<b>-5 782 790</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>70 629 494</b>	<b>71 081 845</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 580 322	22 580 322
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 800 000	34 800 000
	Taxeringsvärde mark	21 355 000	21 355 000
		<b>56 155 000</b>	<b>56 155 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	42 800 000	42 800 000
	Lokaler	13 355 000	13 355 000
		<b>56 155 000</b>	<b>56 155 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	130 324	66 742
	Skattefordran	40 969	42 003
	Momsavräkning	22 634	0
	Klientmedel hos SBC	1 557 882	1 731 106
		<b>1 751 809</b>	<b>1 839 851</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	2 970 214	2 020 214
	Reservering enligt stadgar	950 000	950 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 600 882	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 319 332</b>	<b>2 970 214</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	1,550 %	8 257 860	8 475 180	2020-12-09
SBAB	1,710 %	15 657 808	15 737 510	2022-03-18
SBAB	0,680 %	8 495 218	17 057 337	2019-06-17
SBAB	1,190 %	8 472 717	0	2021-09-08
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>40 883 603</b>	<b>41 270 027</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 888 813	-25 605 517	
		<b>31 994 790</b>	<b>15 664 510</b>	

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

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 913 631 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	55 700 000	55 700 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränta	50 403	138 306
Avgifter och hyror	193 192	191 517
	<b>243 595</b>	<b>329 823</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det tredje läckaget, kommer troligtvis från "flotten" av Stadsbyggnadskontoret benämnd Bjälklaget, mellan hissen och gården, inväntar utredning och därefter åtgärd, vilket kan ske först efter att vi kunnat riva "flotten", bjälklaget.

Planen är att förskolan skall kunna återuppta sin verksamhet när alla åtgärder är gjorda som gör det möjligt för dem att använda lokalerna igen

Brandskyddet kopplat till de renoverade/moderniserade hissarna är ute på offertförfrågan och bör kunna bli klart under 2019.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den 28/2 2019

Anna Frida Kristina Bergfors  
*Ledamot*

Stina Majken Murath  
*Ledamot*

Katarzyna Nelson  
*Ledamot*

Karin Gunvor Margareta Sanyang  
*Ledamot*

Biljana Veljanovska  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/2- 2019

Erik Mauritzson  
*Auktoriserad revisor*

Øif Hansson  
*Intern revisor*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Altonahuset, org.nr 769610-9342

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Altonahuset för år 2018

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 2018 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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**

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Altonhuset för år 2018 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 uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **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 betydande 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:

- företaget 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 28 februari 2019

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Ulf Hansson.  
Förtroendevald revisor