

Årsredovisning 2005

Brf. Altonahuset

Årsredovisning för räkenskapsåret 2005

Styrelsen för Brf. Altonahuset får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2005-05-19 - 2005-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Frank Hjort
Michelle Jagervi
Göte Nilsson
Jan Svensson
Katarina Nelson

Period

Suppleanter

Stina Murath
Elisabeth Lemaire Strömberg

Revisorer

Thomas Anvelid, Aukt. Revisor	Ernst & Young
Eva Fröjd	Intern

Valberedning

Jerzy Domaridsky
Eva Fröjd

Överlåtelser

Av föreningens 38 lägenheter har under året 10 st bytt ägare.

Verksamheten 2005

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2005.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Duvan 25 den 1 december 2004.

Större underhåll/ reparationer under 2005

Tvättstugan är nyrenoverad.
Alla lås är utbytade.

Planer för 2006

Underhållsplan klar januari 2006 och efter den planeras underhåll för 2006.

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens förvaltning.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	35 716,63 kr
Årets resultat	146 743,71 kr
Att disponera	<hr/> 182 460,34 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av
taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.
Resterande att balansera i ny räkning.

-90 708,00 kr
91 752,34 kr

Resultaträkning

		01-01-2005 31-12-2005	01-12-2004 31-12-2004
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	4 246 890,00 kr	363 212,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		145 356,00 kr	4 945,00 kr
		<hr/> 4 392 246,00 kr	<hr/> 368 157,00 kr
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-173 459,94 kr	-5 525,92 kr
Driftskostnader	3	-978 317,56 kr	-107 141,89 kr
Underhållskostnader	4	-169 129,06 kr	-4 471,56 kr
Externa rörelsekostnader	5	-61 574,30 kr	-4 665,00 kr
Personalkostnader	6	-31 173,97 kr	-10 216,00 kr
		<hr/> -1 413 654,83 kr	<hr/> -132 020,37 kr
Rörelseresultat före avskrivningar		2 978 591,17 kr	236 136,63 kr
Avskrivningar	7	-404 955,00 kr	-33 506,00 kr
		<hr/> -404 955,00 kr	<hr/> -33 506,00 kr
Rörelseresultat efter avskrivningar		2 573 636,17 kr	202 630,63 kr
Ränteintäkter		31 436,74 kr	0,00 kr
Skattefria ränteintäkter		48,00 kr	0,00 kr
Räntekostnader		-2 199 454,20 kr	-159 355,00 kr
		<hr/> -2 167 969,46 kr	<hr/> -159 355,00 kr
Resultat efter finansiella poster		405 666,71 kr	43 275,63 kr
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-145 946,00 kr	0,00 kr
Årets skattekostnader		-112 977,00 kr	0,00 kr
Årets resultat		<hr/> 146 743,71 kr	<hr/> 43 275,63 kr

Balansräkning

	Not	31-12-2005	31-12-2004
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		72 761 289,00 kr	72 806 244,00 kr
		<u>72 761 289,00 kr</u>	<u>72 806 244,00 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		72 761 289,00 kr	72 806 244,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Interimsfordringar		39 295,53 kr	10 050,00 kr
		<u>39 295,53 kr</u>	<u>10 050,00 kr</u>
Kassa och bank		2 612 525,48 kr	1 993 697,00 kr
Summa omsättningstillgångar		2 651 821,01 kr	2 003 747,00 kr
Summa tillgångar		<u>75 413 110,01 kr</u>	<u>74 809 991,00 kr</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmars insatser		-19 432 148,00 kr	-18 636 854,00 kr
Upplåtelseavgifter		-484 706,00 kr	0,00 kr
Yttre fondavsättning		-7 559,00 kr	0,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-35 716,63 kr	0,00 kr
Årets resultat		-146 743,71 kr	-43 275,63 kr
Summa eget kapital		<u>-20 106 873,34 kr</u>	<u>-18 680 129,63 kr</u>
Periodiseringsfond			
Periodiseringsfond vid 2005 år		-145 946,00 kr	0,00 kr
Summa		<u>-145 946,00 kr</u>	<u>0,00 kr</u>
Långfristiga skulder			
8			
Inteckningslån		-47 300 000,00 kr	-47 500 000,00 kr
Reverslån		-6 920 000,00 kr	-8 200 000,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-54 220 000,00 kr</u>	<u>-55 700 000,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Depositionsavgifter		-35 000,00 kr	-35 000,00 kr
Leverantörsskulder		-368 587,50 kr	-16 282,00 kr
Skatteskulder		-339 652,00 kr	-18 216,00 kr
Redovisningskonto för moms		-20 709,22 kr	-19 017,37 kr
Personalens källskatt		0,00 kr	-2 400,00 kr
Upplupna sociala avgifter		0,00 kr	-2 216,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		0,00 kr	-159 355,00 kr
Företallda avgifter/ hyror		-109 264,00 kr	-87 789,00 kr
Övriga interimsskulder		-67 077,95 kr	-89 586,00 kr
		<u>-940 290,67 kr</u>	<u>-429 861,37 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>-75 413 110,01 kr</u>	<u>-74 809 991,00 kr</u>
Ställda säkerheter		47 550 000,00 kr	47 550 000,00 kr

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Resultat efter finansiella poster	146 744 kr	43 276 kr
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	404 955 kr	33 506 kr
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	551 699 kr	76 782 kr
<u>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</u>		
Fordringar	-29 246 kr	-10 050 kr
Kortfristiga skulder	510 429 kr	429 862 kr
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 032 882 kr	496 594 kr
<u>Investeringar/ aktiveringar</u>		
Byggnad och mark	-360 000 kr	-72 839 750 kr
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-360 000 kr	-72 839 750 kr
<u>Finansieringsverksamheten</u>		
Medlemsinsatser	795 294 kr	18 636 854 kr
Upplåtelseavgifter	484 706 kr	0 kr
Periodiseringsfond	145 946 kr	0 kr
Lån	0 kr	55 700 000 kr
Amorteringar	-1 480 000 kr	0 kr
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-54 054 kr	74 336 854 kr
Årets kassaflöde	618 828 kr	1 993 697 kr
Likvida medel vid årets början	1 993 697 kr	0 kr
Likvida medel vid årets slut.	2 612 525 kr	1 993 697 kr

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningspraxis för bokföring av fond för yttre underhåll har ändrats 2004, vilket medfört att avsättning till yttre fond numera göres som vinstdisposition och inte över resultaträkningen.

Då föreningens lägenhetsytor är mindre än 60 % av fastighetens totala yta så beskattas den som en oäkta bostadsrättsförening. Som en oäkta privatbostadsförening sker inkomstberäkningen efter de verkliga intäkterna och kostnaderna och inte enligt schablon. Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i det mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Hyresintäkter lägenheter	379 914,00 kr	37 022,00 kr
Hyresintäkter lokaler momspl.	1 720 729,00 kr	34 248,00 kr
Hyresintäkter lokaler momsfria	1 005 037,00 kr	198 836,00 kr
Årsavgifter	1 141 210,00 kr	93 106,00 kr
	<u>4 246 890,00 kr</u>	<u>363 212,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	103 561,00 kr	2 296,00 kr
Vattenavgifter debiterade	3 104,00 kr	202,00 kr
Uppvärmningskostnader debitera	29 992,00 kr	1 956,00 kr
Övriga avgifter	8 699,00 kr	491,00 kr
	<u>145 356,00 kr</u>	<u>4 945,00 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel	64 837,37 kr	3 142,00 kr
Städning	48 049,46 kr	0,00 kr
Extern tillsyn o besiktning	1 600,00 kr	0,00 kr
OVK	16 275,82 kr	0,00 kr
Hissbesiktning	4 324,48 kr	0,00 kr
Bevakningskostnader	37 890,37 kr	2 383,92 kr
Gångbanererenhållning	482,44 kr	0,00 kr
	<u>173 459,94 kr</u>	<u>5 525,92 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	102 425,01 kr	10 627,89 kr
Värmekostnad fjärrvärme	426 717,21 kr	59 888,00 kr
Vatten och avlopp	83 033,33 kr	7 389,00 kr
Soptömning	78 111,15 kr	7 237,00 kr
Samfällighetskostnader	-643,96 kr	0,00 kr
Fastig. försäkringspremie	27 869,00 kr	958,00 kr
Kabel TV avgift	16 340,31 kr	2 826,00 kr
Bredband och internet avgift	15 091,62 kr	0,00 kr
Övriga fastighetskostnader	3 523,97 kr	0,00 kr
Fastighetsskatt	218 982,00 kr	18 216,00 kr
Förbrukningsmaterial	6 867,92 kr	0,00 kr
	<u>978 317,56 kr</u>	<u>107 141,89 kr</u>

	2005	2004	
Not 4 Underhållskostnader			
Rep. Bost./Övrigt	2 609,80 kr	0,00 kr	
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	2 845,27 kr	0,00 kr	
Underhåll av trapphus	9 089,27 kr	0,00 kr	
Underhåll av dörrar/portar	13 316,07 kr	0,00 kr	
Rep. Va, sanitet	21 347,82 kr	781,08 kr	
Rep. värme	7 093,73 kr	3 690,48 kr	
Rep. ventilation	25 590,98 kr	0,00 kr	
Rep. El	3 515,11 kr	0,00 kr	
Underhåll hiss	13 334,24 kr	0,00 kr	
Underhåll av lås	65 083,58 kr	0,00 kr	
Rep. fönster	4 175,63 kr	0,00 kr	
Övriga trädgårdskostnader	442,01 kr	0,00 kr	
Underhåll övrigt	685,55 kr	0,00 kr	
Skattereduktion	0,00 kr	0,00 kr	
	169 129,06 kr	4 471,56 kr	
Not 5 Externa rörelsekostnader			
Förvaltningskostnader övrigt	10 782,53 kr	3 600,00 kr	
Revisionsarvoden externa	6 892,01 kr	0,00 kr	
Kostnad möten/stämman	918,93 kr	0,00 kr	
Förvaltningskostnad	39 446,43 kr	0,00 kr	
Advokat- och rättegångskostnad	1 378,40 kr	0,00 kr	
Bankkostnader	2 156,00 kr	1 065,00 kr	
	61 574,30 kr	4 665,00 kr	
Not 6 Personalkostnader			
Arvoden till styrelsen	19 700,00 kr	8 000,00 kr	
Sociala avgifter	5 409,00 kr	2 216,00 kr	
Utbildning	6 064,97 kr	0,00 kr	
	31 173,97 kr	10 216,00 kr	
Not 7 Anläggningstillgångar			
Byggnad			
Ingående anskaffningsvärde	50 259 428,00 kr	50 259 428,00 kr	
Årets aktivering	360 000,00 kr	0,00 kr	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 619 428,00 kr	50 259 428,00 kr	
Ingående avskrivningar byggnaden	-33 506,00 kr	0,00 kr	
Årets avskrivningar	-404 955,00 kr	-33 506,00 kr	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-438 461,00 kr	-33 506,00 kr	
<i>Avskrivning sker med</i>	0,80%		
Mark	22 580 322,00 kr	22 580 322,00 kr	
Totalt byggnader och mark	72 761 289,00 kr	72 806 244,00 kr	
Fastighetsbeteckning: Duvan 25			
Fastigheten består av			
Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
38	2589 kvm	7	1627 kvm
Taxeringsvärde byggnad		Bostadsdel	10 200 000,00 kr
Taxeringsvärde mark		Bostadsdel	6 400 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad		Lokaldel	10 800 000,00 kr
Taxeringsvärde mark		Lokaldel	2 836 000,00 kr
Summa			30 236 000,00 kr

			2005	2004
<u>Not 8 Inteckningslån</u>	Räntesats	Villkorsändringsdag		
Skånes Provinsbank	2,13%		15 300 000,00 kr	15 500 000,00 kr
Skånes Provinsbank	3,71%	2007-12-17	16 000 000,00 kr	16 000 000,00 kr
Skånes Provinsbank	4,57%	2011-12-15	16 000 000,00 kr	16 000 000,00 kr
			47 300 000,00 kr	47 500 000,00 kr
<u>Reverslån</u>	Räntesats	Andel		
Swenoble Invest AB	5,00%	30,00%	2 076 000,00 kr	2 460 000,00 kr
Eber Holding AB	5,00%	30,00%	2 076 000,00 kr	2 460 000,00 kr
AB Fougstedts Pälsvarufabriken	5,00%	30,00%	2 076 000,00 kr	2 460 000,00 kr
Andbel AB	5,00%	10,00%	692 000,00 kr	820 000,00 kr
			6 920 000,00 kr	8 200 000,00 kr

Not 9 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 636 854 kr	0 kr	0 kr	0 kr	43 276 kr
Överföring enligt stämmobeslut			7 559 kr	35 717 kr	-43 276 kr
Årets förändring	795 294 kr	484 706 kr			
Årets resultat					146 744 kr
Belopp vid årets utgång	19 432 148 kr	484 706 kr	7 559 kr	35 717 kr	146 744 kr

Not 10 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Malmö den / 2006

Frank Hjort

Michelle Jagervi

Göte Nilsson

Jan Svensson

Katarina Nelson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den / 2006

Thomas Anvelid, Aukt. Revisor
Ernst & Young

Eva Fröjdh
Intern revisor