

Årsredovisning 2007

Brf. Altonahuset

Årsredovisning för räkenskapsåret 2007

Styrelsen för Brf. Altonahuset får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2007-01-01 - 2007-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

		<u>Period</u>
Frank Hjort	Ordförande	2007-01-01 - 2007-12-31
Michelle Jägervi	Sekreterare	2007-01-01 - 2007-12-31
Göte Nilsson	Ledamot	2007-01-01 - 2007-12-31
Jan Svensson	Ledamot	2007-01-01 - 2007-12-31
Johanna Einarsson	Ledamot	2007-01-01 - 2007-12-31

Suppleanter

Stina Murath		2007-01-01 - 2007-12-31
Karolina Mikkelssen		2007-01-01 - 2007-12-31
Mikael Nordgren		2007-06-18 - 2007-12-31

Revisorer

Thomas Anvelid, Aukt. Revisor	Ernst & Young	2007-01-01 - 2007-12-31
Petter Berg	Intern revisor	2007-01-01 - 2007-12-31

Valberedning

Christel Lundblad
Anna Vestberg

Överlåtelse

Av föreningens lägenheter har under året ingen bytt ägare.

Verksamheten 2007

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2007.

Extra föreningsstämma hölls den 5 september 2007.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Duvan 25 den 1 december 2004.

Större underhåll/ reparationer under 2007

Fönsterbytet är avslutat.

Planer för 2008

Sotning av toa samt kök, plus en del underhåll i pannrum, samt vi ska ha satt in toalett i trädgårdsshoppen gamla lokal samt en extra el-målning.

Stor OVK besiktning, då detta inte är gjort och även PBC skall göras då detta skall göras för att slippa vite.

Byte av ventiler där det skall asbets saneras.

Förvaltning

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	297 164,20 kr
Årets resultat	-527 590,01 kr
Att disponera	<hr/> -230 425,81 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

-137 541,00 kr

Då årets underhåll varit stort tages fonden i anspråk med:

326 516,00 kr

Resterande att balansera i ny räkning.

-41 450,81 kr

Resultaträkning

		01-01-2007 31-12-2007	01-12-2006 31-12-2006
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	4 314 858,00 kr	4 287 228,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter	1	142 114,00 kr	150 779,60 kr
		4 456 972,00 kr	4 438 007,60 kr
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-256 385,18 kr	-171 232,48 kr
Driftskostnader	3	-826 320,83 kr	-974 539,95 kr
Underhållskostnader	4	-1 480 193,23 kr	-91 437,40 kr
Externa rörelsekostnader	5	-139 501,57 kr	-170 641,15 kr
Personalkostnader	6	-26 683,00 kr	-25 789,00 kr
		-2 729 083,81 kr	-1 433 639,98 kr
Rörelseresultat före avskrivningar		1 727 888,19 kr	3 004 367,62 kr
Avskrivningar	7	-424 113,00 kr	-404 955,00 kr
		-424 113,00 kr	-404 955,00 kr
Rörelseresultat efter avskrivningar		1 303 775,19 kr	2 599 412,62 kr
Ränteintäkter		50 684,53 kr	39 303,71 kr
Räntekostnader		-2 216 354,00 kr	-1 990 091,46 kr
Dröjsmålsräntor till leverantör		-585,73 kr	-119,01 kr
		-2 166 255,20 kr	-1 950 906,76 kr
Resultat efter finansiella poster		-862 480,01 kr	648 505,86 kr
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		0,00 kr	-188 944,00 kr
Återföring från periodiseringsfond		334 890,00 kr	0,00 kr
Årets skattekostnader		0,00 kr	-163 442,00 kr
Årets resultat		-527 590,01 kr	296 119,86 kr

Balansräkning

	Not	31-12-2007	31-12-2006
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		73 021 853,00 kr	72 356 334,00 kr
Fastighetsförbättringar		410 475,00 kr	0,00 kr
		<u>73 432 328,00 kr</u>	<u>72 356 334,00 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		73 432 328,00 kr	72 356 334,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Interimsfordringar	9	82 566,00 kr	44 062,00 kr
		<u>82 566,00 kr</u>	<u>44 062,00 kr</u>
Kassa och bank		1 338 112,05 kr	3 182 662,93 kr
Summa omsättningstillgångar		1 420 678,05 kr	3 226 724,93 kr
Summa tillgångar		<u><u>74 853 006,05 kr</u></u>	<u><u>75 583 058,93 kr</u></u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmars insatser		-19 432 148,00 kr	-19 432 148,00 kr
Upplåtelseavgifter		-484 706,00 kr	-484 706,00 kr
Yttre fondavsättning		-188 975,00 kr	-98 267,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-297 164,20 kr	-91 752,34 kr
Årets resultat		527 590,01 kr	-296 119,86 kr
Summa eget kapital		<u>-19 875 403,19 kr</u>	<u>-20 402 993,20 kr</u>
Periodiseringsfond			
Periodiseringsfond år 2005		0,00 kr	-145 946,00 kr
Periodiseringsfond år 2006		0,00 kr	-188 944,00 kr
Summa		<u>0,00 kr</u>	<u>-334 890,00 kr</u>
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8		
Reverslån		-46 900 000,00 kr	-47 100 000,00 kr
		-6 920 000,00 kr	-6 920 000,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-53 820 000,00 kr</u>	<u>-54 020 000,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Depositionsavgifter		-35 000,00 kr	-41 516,00 kr
Leverantörsskulder		-324 054,86 kr	-259 941,66 kr
Skatteskulder		-99 921,00 kr	-309 675,00 kr
Redovisningskonto för moms		-85 198,00 kr	-23 061,00 kr
Upplupna sociala avgifter		-6 533,00 kr	-5 939,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-68 704,00 kr	-13 270,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-518 042,00 kr	-92 457,00 kr
Övriga interimsskulder	10	-20 150,00 kr	-79 316,07 kr
		<u>-1 157 602,86 kr</u>	<u>-825 175,73 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>-74 853 006,05 kr</u></u>	<u><u>-75 583 058,93 kr</u></u>
Ställda säkerheter		47 550 000,00 kr	47 550 000,00 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 skattefodringar i underskottsavdrag redovisas endast i det mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Hyresintäkter lägenheter	380 772,00 kr	376 056,00 kr
Hyresintäkter lokal momsplikt.	1 798 126,00 kr	1 823 176,00 kr
Hyresintäkter lokaler momsfria	935 753,00 kr	923 048,00 kr
Årsavgifter	1 200 207,00 kr	1 164 948,00 kr
	<u>4 314 858,00 kr</u>	<u>4 287 228,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	103 608,00 kr	108 689,00 kr
Vattenavgifter debiterade	3 240,00 kr	3 240,00 kr
Uppvärmningskostnader debitera	24 696,00 kr	31 296,00 kr
Övriga avgifter	10 570,00 kr	7 554,60 kr
	<u>142 114,00 kr</u>	<u>150 779,60 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel	146 057,00 kr	61 914,84 kr
Städning	58 916,00 kr	58 428,00 kr
Hissbesiktning	2 600,00 kr	4 313,00 kr
Bevakningskostnader	44 988,18 kr	41 486,64 kr
Gångbanerenhållning	3 824,00 kr	5 090,00 kr
	<u>256 385,18 kr</u>	<u>171 232,48 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	135 939,29 kr	136 314,82 kr
Värmekostnad fjärrvärme	479 218,00 kr	473 029,96 kr
Vatten och avlopp	99 075,00 kr	88 884,00 kr
Soptömning	82 144,27 kr	89 292,64 kr
Fastig. försäkringspremie	28 164,00 kr	29 569,00 kr
Kabel TV avgift	38 173,00 kr	29 022,85 kr
Bredband och internet avgift	150,00 kr	7 240,90 kr
Övriga fastighetskostnader	14 898,27 kr	1 600,00 kr
Fastighetsskatt	252 870,00 kr	219 360,00 kr
Momsavdrag	-304 609,00 kr	-102 429,22 kr
Förbrukningsmaterial	298,00 kr	2 655,00 kr
	<u>826 320,83 kr</u>	<u>974 539,95 kr</u>

Noter

	2007	2006
Not 4 Underhållskostnader		
Underhåll hyreslägenhet	599,00 kr	4 224,00 kr
Rep. Bost./Övrigt	3 609,00 kr	4 291,00 kr
Rep. lokal Övrigt	52 150,00 kr	0,00 kr
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	2 313,00 kr	0,00 kr
Underhåll av trapphus	0,00 kr	4 974,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	14 643,13 kr	8 639,00 kr
Rep. Va, sanitet	55 380,00 kr	25 327,00 kr
Rep. värme	1 076,00 kr	7 341,00 kr
Rep. ventilation	0,00 kr	20 859,00 kr
Rep. El	0,00 kr	456,00 kr
Rep/Tele/TV/porttele/Kabel TV	0,00 kr	7 220,00 kr
Underhåll hiss	27 874,10 kr	18 236,00 kr
Underhåll av lås	7 744,00 kr	5 379,00 kr
Rep. underhåll byggnaden	135 015,00 kr	0,00 kr
Rep. Tak, hängrännor m.m.	23 750,00 kr	2 094,00 kr
Rep. fasad	5 175,00 kr	1 390,00 kr
Rep. fönster	1 146 890,00 kr	3 681,00 kr
Rep Hårdgjorda ytor	2 400,00 kr	0,00 kr
Rep varmgarage	0,00 kr	12 874,40 kr
Övriga trädgårdskostnader	0,00 kr	13 581,00 kr
Underhåll övrigt	1 575,00 kr	0,00 kr
Skattereduktion	0,00 kr	-49 129,00 kr
	<u>1 480 193,23 kr</u>	<u>91 437,40 kr</u>
Not 5 Externa rörelsekostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	0,00 kr	1 449,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	5 637,57 kr	26 450,85 kr
Revisionsarvoden externa	11 550,00 kr	8 612,50 kr
Kostnad möten/stämma	2 000,00 kr	2 791,50 kr
Förvaltningskostnad	42 834,00 kr	41 698,30 kr
Konsultarvoden	75 463,00 kr	50 181,00 kr
Advokat- och rättegångskostnad	0,00 kr	37 500,00 kr
Bankkostnader	2 017,00 kr	1 958,00 kr
	<u>139 501,57 kr</u>	<u>170 641,15 kr</u>
Not 6 Personalkostnader		
Arvoden till styrelsen	20 150,00 kr	19 850,00 kr
Sociala avgifter	6 533,00 kr	5 939,00 kr
	<u>26 683,00 kr</u>	<u>25 789,00 kr</u>
Not 7 Anläggningstillgångar		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	50 619 428,00 kr	50 619 428,00 kr
Aktivering	1 079 107,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>51 698 535,00 kr</u>	<u>50 619 428,00 kr</u>
Ingående avskrivningar byggnaden	-843 416,00 kr	-438 461,00 kr
Årets avskrivningar	-413 588,00 kr	-404 955,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 257 004,00 kr</u>	<u>-843 416,00 kr</u>
<i>Avskrivning sker med</i>	0,80%	
Fastighetsförbättringar 40-års		
Aktivering	421 000,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>421 000,00 kr</u>	<u>0,00 kr</u>
Årets avskrivningar	-10 525,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 525,00 kr</u>	<u>0,00 kr</u>
<i>Avskrivning sker med</i>	2,50%	
Mark	<u>22 580 322,00 kr</u>	<u>22 580 322,00 kr</u>
Totalt byggnader och mark	<u>73 432 328,00 kr</u>	<u>72 356 334,00 kr</u>

Noter

Fastighetsbeteckning: **Duvan 25**
Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
38	2589 kvm	7	1627 kvm

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	17 000 000,00 kr	10 200 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	10 200 000,00 kr	6 400 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad	Lokaldel	16 000 000,00 kr	10 800 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Lokaldel	2 647 000,00 kr	2 836 000,00 kr
Summa		<u>45 847 000,00 kr</u>	<u>30 236 000,00 kr</u>

2007

2006

Not 8 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag		
Skånes Provinsbank	3,43%	Rörligt	14 900 000,00 kr	15 100 000,00 kr
Skånes Provinsbank	3,71%	2008-01-31	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
			<u>46 900 000,00 kr</u>	<u>47 100 000,00 kr</u>

Reverslån

	Räntesats	Andel		
Swenoble Invest AB	5,00%	30,00%	2 076 000,00 kr	2 076 000,00 kr
Eber Holding AB	5,00%	30,00%	2 076 000,00 kr	2 076 000,00 kr
AB Fougstedts Pälsvvarufabriken	5,00%	30,00%	2 076 000,00 kr	2 076 000,00 kr
Andbel AB	5,00%	10,00%	692 000,00 kr	692 000,00 kr
			<u>6 920 000,00 kr</u>	<u>6 920 000,00 kr</u>

Not 9 Interimsfordringar

Förutbetalda förvaltningskostnader	11 032,00 kr	10 605,00 kr
Förutbetalda fastighetsskötselavgifter	4 573,00 kr	4 375,00 kr
Förutbetalda försäkringsavgifter	32 859,00 kr	0,00 kr
Förutbetalda vattenavgifter	7 622,00 kr	7 355,00 kr
Förutbetalda kabel-tv avgifter	9 979,00 kr	9 539,00 kr
Förutbetalda sopavgifter	8 061,00 kr	5 762,00 kr
Förutbetalda bevakningskostnader	3 363,00 kr	6 426,00 kr
Dubbelinsättning Spb Finn	4 560,00 kr	0,00 kr
Dubbelbetald faktura Cymko	517,00 kr	0,00 kr
Utgående balans	<u>82 566,00 kr</u>	<u>44 062,00 kr</u>

Not 10 Övriga Interimsskulder

Obetalda styrelsearvoden	20 150,00 kr	19 850,00 kr
Upplupna elkostnader	0,00 kr	13 602,07 kr
Upplupna värmekostnader	0,00 kr	45 864,00 kr
Utgående balans	<u>20 150,00 kr</u>	<u>79 316,07 kr</u>

Noter

Not 11 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 432 148 kr	484 706 kr	98 267 kr	91 752 kr	296 120 kr
Överföring enligt stämmobeslut Årets resultat			90 708 kr	205 412 kr	-296 120 kr -527 590 kr
Belopp vid årets utgång	19 432 148 kr	484 706 kr	188 975 kr	297 164 kr	-527 590 kr

Not 12 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Malmö den / 2008

Frank Hjort

Michelle Jägervi

Göte Nilsson

Jan Svensson

Johanna Einarsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den / 2008

Thomas Anvelid, Aukt. Revisor
Ernst & Young

Petter Berg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Altonahuset

Org.nr 769610-9342

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Altonahuset räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö / 2008

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Petter Berg
Intern revisor