

Årsredovisning 2008

Brf. Altonahuset

WJ

Årsredovisning för räkenskapsåret 2008

Styrelsen för Brf. Altonahuset får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2008-01-01 - 2008-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

| | | <u>Period</u> |
|------------------|-------------|-------------------------|
| Frank Hjort | Ordförande | 2008-01-01 - 2008-12-31 |
| Michelle Jägervi | Sekreterare | 2008-01-01 - 2008-12-31 |
| Göte Nilsson | Ledamot | 2008-01-01 - 2008-12-31 |
| Jan Svensson | Ledamot | 2008-01-01 - 2008-12-31 |
| Demba Sanyang | Ledamot | 2008-01-01 - 2008-12-31 |

Revisorer

| | | |
|-------------------------------|----------------|-------------------------|
| Thomas Anvelid, Aukt. Revisor | Ernst & Young | 2008-01-01 - 2008-12-31 |
| Petter Berg | Intern revisor | 2008-01-01 - 2008-12-31 |

Valberedning

Malin Ohlon Hjorth
Johanna Einarsson

Överlåtelser

Av föreningens 38 lägenheter har under året 4 st bytt ägare.

Verksamheten 2008

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2008.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Duvan 25 den 1 december 2004.

Större underhåll/ reparationer under 2008

Inget större underhåll är gjort.

Fastighetens skick

Fönster är bytt 2007.
Tvättstugan vidgjord 2005.

Planer för 2009

Gård samt källare ska snyggas till, ventilation ska återgärdas, och rör i garaget ska fixas.

Förvaltning

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|----------------------|
| Balanserat resultat | -41 450,81 kr |
| Årets resultat | -537 030,90 kr |
| Att disponera | <hr/> -578 481,71 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:

90 000,00 kr

Resterande att balansera i ny räkning.

-626 022,71 kr

ny

Resultaträkning

| | | 01-01-2008 31-12-2008 | 01-12-2007 31-12-2007 |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| | Not | | |
| Nettoomsättning | | | |
| Årsavgifter och Hyresintäkter | 1 | 4 323 463,00 kr | 4 314 858,00 kr |
| Övriga intäkter och debiterade avgifter | 1 | 146 733,00 kr | 142 114,00 kr |
| | | <u>4 470 196,00 kr</u> | <u>4 456 972,00 kr</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetsskötsel | 2 | -386 025,00 kr | -256 385,18 kr |
| Driftskostnader | 3 | -1 067 046,04 kr | -826 320,83 kr |
| Underhållskostnader | 4 | -234 524,00 kr | -1 480 193,23 kr |
| Externa rörelsekostnader | 5 | -160 748,00 kr | -139 501,57 kr |
| Personalkostnader | 6 | -26 843,00 kr | -26 683,00 kr |
| | | <u>-1 875 186,04 kr</u> | <u>-2 729 083,81 kr</u> |
| Rörelseresultat före avskrivningar | | 2 595 009,96 kr | 1 727 888,19 kr |
| Avskrivningar | 7 | -424 113,00 kr | -424 113,00 kr |
| | | <u>-424 113,00 kr</u> | <u>-424 113,00 kr</u> |
| Rörelseresultat efter avskrivningar | | 2 170 896,96 kr | 1 303 775,19 kr |
| Ränteintäkter | | 22 971,35 kr | 50 684,53 kr |
| Skattefria ränteintäkter | | 814,00 kr | 0,00 kr |
| Räntekostnader | | -2 731 659,73 kr | -2 216 354,00 kr |
| Dröjsmålsräntor till leverantör | | -53,48 kr | -585,73 kr |
| | | <u>-2 707 927,86 kr</u> | <u>-2 166 255,20 kr</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -537 030,90 kr | -862 480,01 kr |
| Återföring från periodiseringsfond | | 0,00 kr | 334 890,00 kr |
| Årets resultat | 11 | -537 030,90 kr | -527 590,01 kr |

My

Balansräkning

| | Not | 31-12-2008 | 31-12-2007 |
|---|-----|---------------------------------|---------------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 7 | | |
| Byggnader och mark | | 72 608 265,00 kr | 73 021 853,00 kr |
| Fastighetsförbättringar | | 399 950,00 kr | 410 475,00 kr |
| | | <u>73 008 215,00 kr</u> | <u>73 432 328,00 kr</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 73 008 215,00 kr | 73 432 328,00 kr |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avräkning för skatter o avgift | | 5 686,00 kr | 0,00 kr |
| Interimsfordringar | 9 | 46 621,00 kr | 82 566,00 kr |
| | | <u>52 307,00 kr</u> | <u>82 566,00 kr</u> |
| Kassa och bank | | 613 227,68 kr | 1 338 112,05 kr |
| Summa omsättningstillgångar | | 665 534,68 kr | 1 420 678,05 kr |
| Summa tillgångar | | <u><u>73 673 749,68 kr</u></u> | <u><u>74 853 006,05 kr</u></u> |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <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 | | 0,00 kr | -188 975,00 kr |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 41 450,81 kr | -297 164,20 kr |
| Årets resultat | | 537 030,90 kr | 527 590,01 kr |
| Summa eget kapital | | <u>-19 338 372,29 kr</u> | <u>-19 875 403,19 kr</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Inteckningslån | 8 | -46 700 000,00 kr | -46 900 000,00 kr |
| Reverslån | | -6 920 000,00 kr | -6 920 000,00 kr |
| Summa långfristiga skulder | | <u>-53 620 000,00 kr</u> | <u>-53 820 000,00 kr</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Depositionsavgifter | | -35 000,00 kr | -35 000,00 kr |
| Leverantörsskulder | | -326 373,39 kr | -400 265,86 kr |
| Skatteskulder | | 0,00 kr | -99 921,00 kr |
| Redovisningskonto för moms | | -91 065,00 kr | -8 987,00 kr |
| Upplupna sociala avgifter | | -6 441,00 kr | -6 533,00 kr |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0,00 kr | 0,00 kr |
| Upplupna utgiftsräntor | | -77 547,00 kr | -68 704,00 kr |
| Förbetalda avgifter/ hyror | | -102 449,00 kr | -518 042,00 kr |
| Övriga interimsskulder | 10 | -76 502,00 kr | -20 150,00 kr |
| | | <u>-715 377,39 kr</u> | <u>-1 157 602,86 kr</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u><u>-73 673 749,68 kr</u></u> | <u><u>-74 853 006,05 kr</u></u> |
| Ställda säkerheter | | 47 550 000,00 kr | 47 550 000,00 kr |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

my

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>2008</u> | <u>2007</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| <u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u> | | |
| Hyresintäkter lägenheter | 352 884,00 kr | 380 772,00 kr |
| Hyresintäkter lokal momsplikt. | 1 674 605,00 kr | 1 798 126,00 kr |
| Hyresintäkter lokaler moms fria | 963 214,00 kr | 935 753,00 kr |
| Garage | 101 600,00 kr | 0,00 kr |
| Årsavgifter | 1 231 160,00 kr | 1 200 207,00 kr |
| | <u>4 323 463,00 kr</u> | <u>4 314 858,00 kr</u> |
| <u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u> | | |
| Övriga debiterade avgifter | 136 157,00 kr | 103 608,00 kr |
| Vattenavgifter debiterade | 3 240,00 kr | 3 240,00 kr |
| Uppvärmningskostnader debitera | 4 896,00 kr | 24 696,00 kr |
| Övriga avgifter | 2 440,00 kr | 10 570,00 kr |
| | <u>146 733,00 kr</u> | <u>142 114,00 kr</u> |
| <u>Not 2 Fastighetsskötsel</u> | | |
| Fastighetsskötsel | 190 054,00 kr | 146 057,00 kr |
| Städning | 49 666,00 kr | 58 916,00 kr |
| Extern tillsyn o besiktning | 20 250,00 kr | 0,00 kr |
| OVK | 76 306,00 kr | 0,00 kr |
| Hissbesiktning | 3 472,00 kr | 2 600,00 kr |
| Bevakningskostnader | 41 640,00 kr | 44 988,18 kr |
| Gångbanerenshållning | 4 637,00 kr | 3 824,00 kr |
| | <u>386 025,00 kr</u> | <u>256 385,18 kr</u> |
| <u>Not 3 Driftskostnader</u> | | |
| Elkostnad | 173 033,52 kr | 135 939,29 kr |
| Värmekostnad fjärrvärme | 502 593,00 kr | 479 218,00 kr |
| Vatten och avlopp | 107 105,52 kr | 99 075,00 kr |
| Soptömning | 86 884,00 kr | 82 144,27 kr |
| Fastig. försäkringspremie | 32 859,00 kr | 28 164,00 kr |
| Kabel TV avgift | 39 988,00 kr | 38 173,00 kr |
| Bredband och internet avgift | 8 069,00 kr | 150,00 kr |
| Övriga fastighetskostnader | 17 760,00 kr | 14 898,27 kr |
| Fastighetsskatt | 232 070,00 kr | 252 870,00 kr |
| Momsavdrag | -133 624,00 kr | -304 609,00 kr |
| Förbrukningsmaterial | 308,00 kr | 298,00 kr |
| | <u>1 067 046,04 kr</u> | <u>826 320,83 kr</u> |

Noter

| | 2008 | 2007 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Not 4 Underhållskostnader</u> | | |
| Underhåll hyreslägenhet | 0,00 kr | 599,00 kr |
| Rep. Bost./Övrigt | 0,00 kr | 3 609,00 kr |
| Rep. lokal Övrigt | 2 001,00 kr | 52 150,00 kr |
| Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin | 0,00 kr | 2 313,00 kr |
| Underhåll av dörrar/portar | 8 274,00 kr | 14 643,13 kr |
| Rep. Va, sanitet | 33 889,00 kr | 55 380,00 kr |
| Rep. värme | 20 625,00 kr | 1 076,00 kr |
| Rep. El | 20 560,00 kr | 0,00 kr |
| Underhåll hiss | 43 891,00 kr | 27 874,10 kr |
| Underhåll av lås | 6 286,00 kr | 7 744,00 kr |
| Rep. underhåll byggnaden | 0,00 kr | 135 015,00 kr |
| Rep. Tak, hängrännor m.m. | 0,00 kr | 23 750,00 kr |
| Rep. fasad | 5 366,00 kr | 5 175,00 kr |
| Rep. fönster | 90 000,00 kr | 1 146 890,00 kr |
| Rep Hårdgjorda ytor | 0,00 kr | 2 400,00 kr |
| Övriga trädgårdskostnader | 3 632,00 kr | 0,00 kr |
| Underhåll övrigt | 0,00 kr | 1 575,00 kr |
| | <u>234 524,00 kr</u> | <u>1 480 193,23 kr</u> |
| <u>Not 5 Externa rörelsekostnader</u> | | |
| Förvaltningskostnader övrigt | 25 889,50 kr | 5 637,57 kr |
| Revisionsarvoden externa | 12 687,50 kr | 11 550,00 kr |
| Kostnad möten/stämma | 0,00 kr | 2 000,00 kr |
| Förvaltningskostnad | 44 131,00 kr | 42 834,00 kr |
| Konsultarvoden | 75 204,00 kr | 75 463,00 kr |
| Bankkostnader | 2 836,00 kr | 2 017,00 kr |
| | <u>160 748,00 kr</u> | <u>139 501,57 kr</u> |
| <u>Not 6 Personalkostnader</u> | | |
| Arvoden till styrelsen | 20 500,00 kr | 20 150,00 kr |
| Sociala avgifter | 6 343,00 kr | 6 533,00 kr |
| | <u>26 843,00 kr</u> | <u>26 683,00 kr</u> |
| <u>Not 7 Anläggningstillgångar</u> | | |
| Byggnad | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 51 698 535,00 kr | 50 619 428,00 kr |
| Aktivering | 0,00 kr | 1 079 107,00 kr |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>51 698 535,00 kr</u> | <u>51 698 535,00 kr</u> |
| Ingående avskrivningar byggnaden | -1 257 004,00 kr | -843 416,00 kr |
| Årets avskrivningar | -413 588,00 kr | -413 588,00 kr |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-1 670 592,00 kr</u> | <u>-1 257 004,00 kr</u> |
| <i>Avskrivning sker med</i> | 0,80% | |
| Fastighetsförbättringar 40-års | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 421 000,00 kr | 0,00 kr |
| Aktivering | 0,00 kr | 421 000,00 kr |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>421 000,00 kr</u> | <u>421 000,00 kr</u> |
| Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar | -10 525,00 kr | 0,00 kr |
| Årets avskrivningar | -10 525,00 kr | -10 525,00 kr |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-21 050,00 kr</u> | <u>-10 525,00 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>73 008 215,00 kr</u> | <u>73 432 328,00 kr</u> |

M

Noter

| Fastighetsbeteckning: Duvan 25 | | | | 2008 | 2007 |
|--|-----------------|------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Fastigheten består av | | | | | |
| Antal lägenheter | Boyta | Antal lokaler | Lokalyta | | |
| 38 | 2589 kvm | 7 | 1627 kvm | | |
| Taxeringsvärde byggnad | | Bostadsdel | | 17 000 000,00 kr | 17 000 000,00 kr |
| Taxeringsvärde mark | | Bostadsdel | | 10 200 000,00 kr | 10 200 000,00 kr |
| Taxeringsvärde byggnad | | Lokaldel | | 16 000 000,00 kr | 16 000 000,00 kr |
| Taxeringsvärde mark | | Lokaldel | | 2 647 000,00 kr | 2 647 000,00 kr |
| Summa | | | | <u>45 847 000,00 kr</u> | <u>45 847 000,00 kr</u> |
| Not 8 Inteckningslån | | | | | |
| | | Räntesats | Villkorsändringsdag | | |
| Skånes Provinsbank | | 2,96% | Rörligt | 14 700 000,00 kr | 14 900 000,00 kr |
| Skånes Provinsbank | | 2,91% | Rörligt | 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>46 700 000,00 kr</u> | <u>46 900 000,00 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 | | | | 11 474,00 kr | 11 032,00 kr |
| Förutbetalda fastighetsskötselavgifter | | | | 4 791,00 kr | 4 573,00 kr |
| Förutbetalda försäkringsavgifter | | | | 0,00 kr | 32 859,00 kr |
| Förutbetalda vattenavgifter | | | | 8 294,00 kr | 7 622,00 kr |
| Förutbetalda kabel-tv avgifter | | | | 10 538,00 kr | 9 979,00 kr |
| Förutbetalda sopavgifter | | | | 8 061,00 kr | 8 061,00 kr |
| Förutbetalda bevakningskostnader | | | | 3 463,00 kr | 3 363,00 kr |
| Dubbelinsättning Spb Finn | | | | 0,00 kr | 4 560,00 kr |
| Dubbelbetald faktura Cymko | | | | 0,00 kr | 517,00 kr |
| Utgående balans | | | | <u>46 621,00 kr</u> | <u>82 566,00 kr</u> |
| Not 10 Övriga Interimsskulder | | | | | |
| Obetalda styrelsearvoden | | | | 20 800,00 kr | 20 150,00 kr |
| Upplupna värmekostnader | | | | 55 702,00 kr | 0,00 kr |
| Utgående balans | | | | <u>76 502,00 kr</u> | <u>20 150,00 kr</u> |
| Not 11 Resultat efter skattemässiga justeringar | | | | | |
| Årets resultat | | | | -537 030,90 kr | -527 590,01 kr |
| Uttagsbeskattning | | | | 702 148,00 kr | 684 137,00 kr |
| Bokf. Avskrivning byggnad | | | | 413 588,00 kr | 413 588,00 kr |
| Skattemässig avskrivning 2% | | | | -1 033 971,00 kr | -1 033 971,00 kr |
| Skattemässigt resultat | | | | <u>-455 265,90 kr</u> | <u>-463 836,01 kr</u> |

l.b

Noter

Not 12 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 | 188 975 kr | 297 164 kr | -527 590 kr |
| Överföring enligt stämmobeslut | | | 137 541 kr | -665 131 kr | 527 590 kr |
| Återföring från yttre fond för att täcka årets underhållskostn. (enligt stämmobeslut) | | | -326 516 kr | 326 516 kr | |
| Årets resultat | | | | | -537 031 kr |
| Belopp vid årets utgång | 19 432 148 kr | 484 706 kr | 0 kr | -41 451 kr | -537 031 kr |

Not 13 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Malmö den 28/4 2009



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Altonahuset

Org.nr 769610-9342

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Altonahuset räkenskapsåret 2008. 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 revisions sed 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.

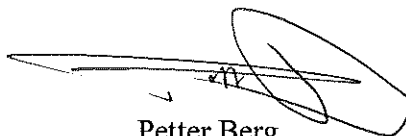
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Malmö 6/5 2009



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor



Petter Berg
Intern revisor