

Årsredovisning 2009

Brf. Altonahuset





Brf Altonahuset

Brf. Altonahuset Årsredovisning 2009

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Altonahuset får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2009 till och med 31 december 2009, den 6:e sedan grundandet 2004.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Duvan 25.

Styrelsen och revisorer

| | | | |
|------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| <i>Ordförande</i> | Göte Nilsson | <i>Revisor</i> | Thomas Anvelid <i>Aukt.</i> |
| <i>Vice Ordförande</i> | Stina Murath | | <i>Revisor, Ernst & Young</i> |
| <i>Sekreterare</i> | Michelle Jägervi | <i>Intern revisor</i> | Ulf Hansson |
| <i>Ledamot</i> | Jan Svensson | | |
| <i>Ledamot</i> | Demba Sanyang | <i>Valberedning</i> | Jennie Persson, |
| <i>Suppleant</i> | Alexander Möller | | Jerzy Domaradzky |
| <i>Suppleant</i> | Frank Hjort | | |

Samtliga styrelsemedlemmar har varit verksamma under hela perioden utom Frank Hjort som avgick på grund av flytt ifrån föreningen.

Ekonomi

Sedan föregående års bokslutsperiod har föreningen bytt bank, ifrån Provinsbanken till SBAB och därmed sänkt lånekostnaderna betydligt. I samband med detta byte löstes reverslånet in, vilket även det medförde sänkta räntekostnader av större betydelse.

Föreningen har amorterat knappt tre miljoner under 2009 vilket medför en lägre lånegrad samt lägre räntekostnader.

Vidare har föreningens intäkter ökat något i förhållande till tidigare period samtidigt som föreningens utgifter är på ungefär samma nivå som föregående period, 2008.

I kassan har föreningen drygt två miljoner, i skrivande stund.

För perioden 2009 har föreningen gjort ett positivt resultat på 525 514 kr.

Fastighetsunderhåll

Under 2010 kommer yttertaget bytas ut på Altonagatan, det finns pengar avsatt för denna utgift. Inga andra större fastighetsunderhåll är inplanerat för 2010. Löpande underhåll enligt underhållsplanen sker löpande.

Under 2009 gick föreningen över till källsortering, detta påverkar miljön så väl som föreningens ekonomi positivt.

y

Styrelsen har under 2009 hållit 12 stycken protokollförda sammanträde. Av föreningens 38 lägenheter har under året 2009 6 bytt ägare. Ordinarie stämma hölls 18 maj 2009. Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens förvaltning.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|----------------------|
| Balanserat resultat | - 626 022,71 kr |
| Årets resultat | <u>525 514,35 kr</u> |
| Att disponera | - 100 508,36 kr |

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

Resterande att balansera i ny räkning.

| |
|------------------------|
| - <u>137 541,00 kr</u> |
| - 238 049,36 kr |

ny

Resultaträkning

| | | 01-01-2009 31-12-2009 | 01-12-2008 31-12-2008 |
|--------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| Nettoomsättning | | | |
| Årsavgifter och Hyresintäkter | 1 | 4 529 055,00 kr | 4 323 463,00 kr |
| Övriga intäkter och debiterade avgifter | 1 | 162 140,00 kr | 146 733,00 kr |
| | | <u>4 691 195,00 kr</u> | <u>4 470 196,00 kr</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetsskötsel | 2 | -331 037,50 kr | -386 025,00 kr |
| Driftkostnader | 3 | -1 011 661,02 kr | -1 067 046,04 kr |
| Underhållskostnader | 4 | -275 315,75 kr | -234 524,00 kr |
| Externa rörelsekostnader | 5 | -174 112,50 kr | -160 748,00 kr |
| Personalkostnader | 6 | -23 132,00 kr | -26 843,00 kr |
| | | <u>-1 815 258,77 kr</u> | <u>-1 875 186,04 kr</u> |
| Rörelseresultat före avskrivningar | | 2 875 936,23 kr | 2 595 009,96 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 | | 2 451 823,23 kr | 2 170 896,96 kr |
| Ränteintäkter | | 4 904,95 kr | 22 971,35 kr |
| Skattefria ränteintäkter | | 0,00 kr | 814,00 kr |
| Räntekostnader | | -1 730 817,90 kr | -2 731 659,73 kr |
| Dröjsmålsräntor till leverantör | | -618,93 kr | -53,48 kr |
| | | <u>-1 726 531,88 kr</u> | <u>-2 707 927,86 kr</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 725 291,35 kr | -537 030,90 kr |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Avsättning till periodiseringsfond | | -199 777,00 kr | 0,00 kr |
| Årets resultat | 11 | 525 514,35 kr | -537 030,90 kr |

vy

Balansräkning

| | Not | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|-----------------------------------------|-----|---------------------------------|---------------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| | 7 | | |
| Byggnader och mark | | 72 194 677,00 kr | 72 608 265,00 kr |
| Fastighetsförbättringar | | 389 425,00 kr | 399 950,00 kr |
| | | <u>72 584 102,00 kr</u> | <u>73 008 215,00 kr</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 72 584 102,00 kr | 73 008 215,00 kr |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avräkning för skatter o avgift | | 5 666,00 kr | 5 686,00 kr |
| Interimsfordringar | 9 | 30 666,00 kr | 46 621,00 kr |
| | | <u>36 332,00 kr</u> | <u>52 307,00 kr</u> |
| Kassa och bank | | 2 043 972,03 kr | 613 227,68 kr |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 080 304,03 kr | 665 534,68 kr |
| Summa tillgångar | | <u>74 664 406,03 kr</u> | <u>73 673 749,68 kr</u> |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemmars insatser | | -20 890 126,00 kr | -19 432 148,00 kr |
| Upplåtelseavgifter | | -1 885 203,00 kr | -484 706,00 kr |
| Yttre fondavsättning | | -47 541,00 kr | 0,00 kr |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 626 022,71 kr | 41 450,81 kr |
| Årets resultat | | -525 514,35 kr | 537 030,90 kr |
| Summa eget kapital | | <u>-22 722 361,64 kr</u> | <u>-19 338 372,29 kr</u> |
| Periodiseringsfond | | | |
| Periodiseringsfond år 2009 | | -199 777,00 kr | 0,00 kr |
| Summa | | <u>-199 777,00 kr</u> | <u>0,00 kr</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 8 | | |
| Inteckningslån | | -46 500 000,00 kr | -46 700 000,00 kr |
| Reverslån | | -4 270 000,00 kr | -6 920 000,00 kr |
| Summa långfristiga skulder | | <u>-50 770 000,00 kr</u> | <u>-53 620 000,00 kr</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Depositionsavgifter | | 0,00 kr | -35 000,00 kr |
| Leverantörsskulder | | -303 532,39 kr | -326 373,39 kr |
| Skatteskulder | | -14 451,00 kr | 0,00 kr |
| Redovisningskonto för moms | | -90 016,00 kr | -91 065,00 kr |
| Upplupna sociala avgifter | | -5 602,00 kr | -6 441,00 kr |
| Upplupna utgiftsräntor | | -61 093,00 kr | -77 547,00 kr |
| Förbetalda avgifter/ hyror | | -479 743,00 kr | -102 449,00 kr |
| Övriga interimskulder | 10 | -17 830,00 kr | -76 502,00 kr |
| | | <u>-972 267,39 kr</u> | <u>-715 377,39 kr</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>-74 664 406,03 kr</u> | <u>-73 673 749,68 kr</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 skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i det mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|-------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u> | | |
| Hyresintäkter lägenheter | 245 746,00 kr | 352 884,00 kr |
| Hyresintäkter lokal momsplikt. | 1 861 887,00 kr | 1 674 605,00 kr |
| Hyresintäkter lokaler moms fria | 858 416,00 kr | 963 214,00 kr |
| Garage | 265 800,00 kr | 101 600,00 kr |
| Årsavgifter | 1 297 206,00 kr | 1 231 160,00 kr |
| | <u>4 529 055,00 kr</u> | <u>4 323 463,00 kr</u> |
| <u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u> | | |
| Övriga debiterade avgifter | 148 881,00 kr | 136 157,00 kr |
| Vattenavgifter debiterade | 2 790,00 kr | 3 240,00 kr |
| Uppvärmningskostnader debitera | 1 224,00 kr | 4 896,00 kr |
| Övriga avgifter | 9 245,00 kr | 2 440,00 kr |
| | <u>162 140,00 kr</u> | <u>146 733,00 kr</u> |
| <u>Not 2 Fastighetsskötsel</u> | | |
| Fastighetsskötsel extraarbeten | 35 964,50 kr | 0,00 kr |
| Fastighetsskötsel | 140 878,00 kr | 190 054,00 kr |
| Städning | 71 580,00 kr | 49 666,00 kr |
| Extern tillsyn o besiktning | 3 463,00 kr | 20 250,00 kr |
| OVK/Energideklaration | 16 400,00 kr | 76 306,00 kr |
| Hissbesiktning | 0,00 kr | 3 472,00 kr |
| Bevakningskostnader | 58 323,00 kr | 41 640,00 kr |
| Gångbanererenhållning | 4 429,00 kr | 4 637,00 kr |
| | <u>331 037,50 kr</u> | <u>386 025,00 kr</u> |
| <u>Not 3 Driftskostnader</u> | | |
| Elkostnad | 154 324,90 kr | 173 033,52 kr |
| Värme kostnad | 485 068,39 kr | 502 593,00 kr |
| Vatten och avlopp | 122 275,00 kr | 107 105,52 kr |
| Soptömning | 76 816,00 kr | 86 884,00 kr |
| Fastig. försäkringspremie | 34 556,00 kr | 32 859,00 kr |
| Kabel TV avgift | 42 152,00 kr | 39 988,00 kr |
| Bredband och internet avgift | 450,00 kr | 8 069,00 kr |
| Övriga fastighetskostnader | 4 106,00 kr | 17 760,00 kr |
| Fastighets skatt | 234 806,00 kr | 232 070,00 kr |
| Momsavdrag | -141 526,77 kr | -133 624,00 kr |
| Förbrukningsinv. & förbrukning | 2 988,00 kr | 0,00 kr |
| Förbrukningsmaterial | -4 354,50 kr | 308,00 kr |
| | <u>1 011 661,02 kr</u> | <u>1 067 046,04 kr</u> |

Noter

Not 4 Underhållskostnader

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Rep. lokal Övrigt | 0,00 kr | 2 001,00 kr |
| Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin | 53 509,00 kr | 0,00 kr |
| Underhåll av dörrar/portar | 16 328,75 kr | 8 274,00 kr |
| Rep. Va, sanitet | 10 894,00 kr | 33 889,00 kr |
| Rep. värme | 10 386,00 kr | 20 625,00 kr |
| Rep. El | 4 943,00 kr | 20 560,00 kr |
| Underhåll hiss | 56 672,00 kr | 43 891,00 kr |
| Underhåll av lås | 7 336,00 kr | 6 286,00 kr |
| Rep. underhåll byggnaden | 5 085,00 kr | 0,00 kr |
| Rep. fasad | 6 580,00 kr | 5 366,00 kr |
| Rep. fönster | 0,00 kr | 90 000,00 kr |
| Övriga trädgårdskostnader | 1 048,00 kr | 3 632,00 kr |
| Underhåll övrigt | 134 931,00 kr | 0,00 kr |
| Försäkringersättning | -32 397,00 kr | 0,00 kr |
| | <u>275 315,75 kr</u> | <u>234 524,00 kr</u> |

Not 5 Externa rörelsekostnader

| | | |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Kontorsmaterial och trycksaker | 475,00 kr | 0,00 kr |
| Förvaltningskostnader övrigt | 31 991,00 kr | 25 889,50 kr |
| Revisionsarvoden externa | 12 687,50 kr | 12 687,50 kr |
| Kostnad möten/stämma | 325,00 kr | 0,00 kr |
| Förvaltningskostnad | 45 896,00 kr | 44 131,00 kr |
| Konsultarvoden | 80 175,00 kr | 75 204,00 kr |
| Bankkostnader | 2 563,00 kr | 2 836,00 kr |
| | <u>174 112,50 kr</u> | <u>160 748,00 kr</u> |

Not 6 Personalkostnader

| | | |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| Arvoden till styrelsen | 17 530,00 kr | 20 500,00 kr |
| Sociala avgifter | 5 602,00 kr | 6 343,00 kr |
| | <u>23 132,00 kr</u> | <u>26 843,00 kr</u> |

Not 7 Anläggningstillgångar

Byggnad

| | | |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 51 698 535,00 kr | 51 698 535,00 kr |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 51 698 535,00 kr | 51 698 535,00 kr |
| Ingående avskrivningar byggnaden | -1 670 592,00 kr | -1 257 004,00 kr |
| Årets avskrivningar | -413 588,00 kr | -413 588,00 kr |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 084 180,00 kr | -1 670 592,00 kr |

Avskrivning sker med 0,80%

Fastighetsförbättringar 40-års

| | | |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 421 000,00 kr | 421 000,00 kr |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 421 000,00 kr | 421 000,00 kr |
| Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar | -21 050,00 kr | -10 525,00 kr |
| Årets avskrivningar | -10 525,00 kr | -10 525,00 kr |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -31 575,00 kr | -21 050,00 kr |

Avskrivning sker med 2,50%

Mark

| | |
|------------------|------------------|
| 22 580 322,00 kr | 22 580 322,00 kr |
|------------------|------------------|

Totalt byggnader och mark

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| <u>72 584 102,00 kr</u> | <u>73 008 215,00 kr</u> |
|-------------------------|-------------------------|

Noter

| Fastighetsbeteckning: Duvan 25 | | 2009 | 2008 |
|--------------------------------------------------------|------------|---------------------|------------------|
| 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 | | 45 847 000,00 kr | 45 847 000,00 kr |
| Not 8 Inteckningslån | | | |
| | Räntesats | Villkorsändringsdag | |
| Skånes Provinsbank | 2,96% | Rörligt | 14 500 000,00 kr |
| Skånes Provinsbank | 2,91% | Rörligt | 16 000 000,00 kr |
| Skånes Provinsbank | 4,57% | 2011-12-15 | 16 000 000,00 kr |
| | | | 46 500 000,00 kr |
| Reverslån | | | |
| | Räntesats | Andel | |
| Swenoble Invest AB | 5,00% | 30,00% | 1 281 000,00 kr |
| Eber Holding AB | 5,00% | 30,00% | 1 281 000,00 kr |
| AB Fougstedts Pålsvärfabriken | 5,00% | 30,00% | 1 281 000,00 kr |
| Andbel AB | 5,00% | 10,00% | 427 000,00 kr |
| | | | 6 920 000,00 kr |
| Not 9 Interimsfordringar | | | |
| Förutbetalda förvaltningskostnader | | 11 474,00 kr | 11 474,00 kr |
| Förutbetalda fastighetsskötselavgifter | | 4 998,00 kr | 4 791,00 kr |
| Förutbetalda vattenavgifter | | 0,00 kr | 8 294,00 kr |
| Förutbetalda kabel-tv avgifter | | 10 538,00 kr | 10 538,00 kr |
| Förutbetalda sopavgifter | | 0,00 kr | 8 061,00 kr |
| Förutbetalda bevakningskostnader | | 3 656,00 kr | 3 463,00 kr |
| Utgående balans | | 30 666,00 kr | 46 621,00 kr |
| Not 10 Övriga Interimsskulder | | | |
| Obetalda styrelsearvoden | | 17 830,00 kr | 20 800,00 kr |
| Upplupna värmekostnader | | 0,00 kr | 55 702,00 kr |
| Utgående balans | | 17 830,00 kr | 76 502,00 kr |
| Not 11 Resultat efter skattemässiga justeringar | | | |
| Årets resultat | | 525 514,35 kr | -537 030,90 kr |
| Uttagsbeskattning | | 694 203,00 kr | 702 148,00 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 | | 599 334,35 kr | -455 265,90 kr |

vs

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 | 0 kr | -41 451 kr | -537 031 kr |
| Överföring enligt stämmobeslut | | | 137 541 kr | -674 572 kr | 537 031 kr |
| Återföring från yttre fond för att täcka årets underhållskostn. (enligt stämmobeslut) | | | -90 000 kr | 90 000 kr | |
| Årets resultat | | | | | 525 514 kr |
| Belopp vid årets utgång | 19 432 148 kr | 484 706 kr | 47 541 kr | -626 023 kr | 525 514 kr |

Not 13 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.


Malmö den 5 / 5 2010


Göte Nilsson

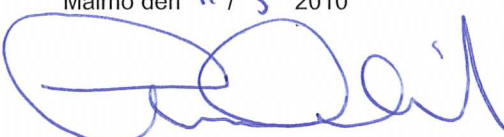

Stina Murath

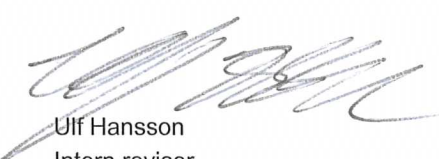

Michelle Jägervi


Jan Svensson


Demba Sanyang

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
Malmö den 11 / 5 2010


Thomas Anvelid, Aukt. Revisor
Ernst & Young


Ulf Hansson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Altonahuset

Org.nr 769610-9342

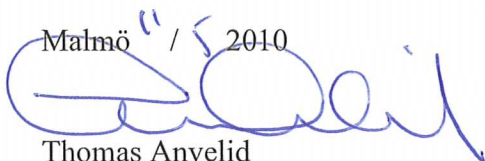
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Altonahuset räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår 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 / 2010



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor



Ulf Hansson
Intern revisor

