

# Årsredovisning 2010

Brf. Altonahuset

y

## Årsberättelse BRF Altonahuset 2010

### Styrelse

Ordförande	Göte Nilsson	2010.01.01-2010.10.27
Ordförande	Charlotta Schönbeck	2010.10.27-2010.12.31
Sekreterare	Michelle Jägervi	2010.01.01-2010.12.31
Ledamot	Stina Murath	2010.01.01-2010.12.31
Ledamot	Jan Svensson	2010.01.01-2010.12.31
Ledamot	Demba Sanyang	2010.01.01-2010.12.31
Suppleant	Alexander Møller	2010.01.01-2010.12.31
Suppleant	Charlotta Schönbeck	2010.06.02-2010.10.27

### Revisorer

Auktoriserad revisor	Thomas Anvelid, Ernst & Young
Intern revisor	Ulf Hansson

### Valberedning

Jerzy Domaradski  
Jennie Persson

### Firmatecknare

Göte Nilsson  
Charlotta Schönbeck  
Stina Murath  
Michelle Jägervi  
Demba Sanyang  
Jan Svensson

2 tecknar firman

### Överlåtelser

Av föreningens 38 lägenheter har under året 8 st bytt ägare.

### Verksamhet

Föreningen har haft 11 protokollförda möten under 2010. Föreningen har bytt ordförande i oktober då Göte Nilsson har flyttat från föreningen. Charlotta Schönbeck valdes till ny ordförande. Årsstämma hölls den 2 juni 2010.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Duvan 25 den 1 december 2004.

### Året 2010

Året 2010 är präglad av många händelser för Altonahuset. Föreningen har bytt fastighetsskötare vid årsskiftet 2010/2011 till att övergå till Cymko fastighetsförvaltning. Det innebär att Cymko både är vår ekonomiska förvaltare och fastighetsförvaltare.

4

### Ekonomi

Lånen på fastigheten lades om 2009 vilket har medfört stor besparing under 2010. Nu kommer föreningen fokusera på nästa stora besparingsområde, värme, vatten och energi. Vår energideklaration och den visar att vi har mycket att förbättra omkring hur vi använder både värme, vatten och el. Mer information om detta kommer under året.

### Fastighetens skick

Fönsterrenovering 2007

Tvättstugan vidgjord 2005

### 2010 Underhåll

Stamspolning

OVK-besiktning

Takomläggning Altonagatan 4

Ändra stuprännor till utanpåliggande

Flera lägenheter har bytt sin ytterdörr till säkerhetsdörr.

### Planerade Underhåll 2011

Renovering av innergård

Slutföra arbetet med att ändra stuprännor till utanpåliggande

Fortsatt OVK besiktning samt åtgärdsplan enligt OVK besiktning

Se över husets energiåtgång samt göra en åtgärdsplan

### Planerade Underhåll 5 år fram

Takomläggning Stora Nygatan 22-24

4

**Nyckeltal**

<b>År</b>	<b>Avgifter/kvm</b>	<b>Belåning/kvm</b>	<b>Underhållsfond /kvm</b>
2007	464 kr	18 115 kr	73 kr
2008	476 kr	18 038 kr	0 kr
2009	501 kr	17 961 kr	18 kr
2010	521 kr	19 610 kr	71 kr

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-238 049,36 kr
Årets resultat	-23 118,38 kr
Att disponera	<hr/> -261 167,74 kr

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

Resterande att balansera i ny räkning.	<hr/> -143 022,00 kr
	-404 189,74 kr

4

## Resultaträkning

		2010 -01-01 2010 -12-31	2009 -01-01 2009 -12-31
	<i>Not</i>		
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	4 613 559,00 kr	4 529 055,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter	1	178 185,00 kr	162 140,00 kr
		4 791 744,00 kr	4 691 195,00 kr
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-389 204,00 kr	-331 037,50 kr
Driftskostnader	3	-1 029 815,50 kr	-1 011 661,02 kr
Underhållskostnader	4	-1 062 438,00 kr	-275 315,75 kr
Externa rörelsekostnader	5	-269 399,20 kr	-174 112,50 kr
Personalkostnader	6	-58 845,00 kr	-23 132,00 kr
		-2 809 701,70 kr	-1 815 258,77 kr
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 982 042,30 kr</b>	<b>2 875 936,23 kr</b>
Avskrivningar	7	-424 113,00 kr	-424 113,00 kr
		-424 113,00 kr	-424 113,00 kr
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>1 557 929,30 kr</b>	<b>2 451 823,23 kr</b>
Ränteintäkter		-53 375,00 kr	4 904,95 kr
Räntekostnader		-1 631 803,50 kr	-1 730 817,90 kr
Dröjsmålsräntor till leverantör		-4 663,18 kr	-618,93 kr
		-1 689 839,68 kr	-1 726 531,88 kr
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-131 910,38 kr</b>	<b>725 291,35 kr</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		0,00 kr	-199 777,00 kr
Återföring från periodiseringsfond		110 000,00 kr	0,00 kr
Årets skattekostnader		-1 208,00 kr	0,00 kr
<b>Årets resultat</b>	<b>11</b>	<b>-23 118,38 kr</b>	<b>525 514,35 kr</b>

5

## Balansräkning

	Not	2010 -12-31	2009 -12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	7		
Byggnader och mark		71 781 089,00 kr	72 194 677,00 kr
Fastighetsförbättringar		378 900,00 kr	389 425,00 kr
		<u>72 159 989,00 kr</u>	<u>72 584 102,00 kr</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		72 159 989,00 kr	72 584 102,00 kr
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning för skatter o avgift		5 668,00 kr	5 666,00 kr
Interimsfordringar	9	26 564,00 kr	30 666,00 kr
		<u>32 232,00 kr</u>	<u>36 332,00 kr</u>
<b>Kassa och bank</b>		2 386 944,11 kr	2 043 972,03 kr
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 419 176,11 kr	2 080 304,03 kr
<b>Summa tillgångar</b>		<u><u>74 579 165,11 kr</u></u>	<u><u>74 664 406,03 kr</u></u>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemmars insatser		-20 890 126,00 kr	-20 890 126,00 kr
Upplåtelseavgifter		-1 885 203,00 kr	-1 885 203,00 kr
Yttre fondavsättning		-185 082,00 kr	-47 541,00 kr
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		238 049,36 kr	626 022,71 kr
Årets resultat		23 118,38 kr	-525 514,35 kr
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-22 699 243,26 kr</u>	<u>-22 722 361,64 kr</u>
<b>Periodiseringsfond</b>			
Periodiseringsfond år 2009		-89 777,00 kr	-199 777,00 kr
<b>Summa</b>		<u>-89 777,00 kr</u>	<u>-199 777,00 kr</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Inteckningslån		-50 770 000,00 kr	-46 500 000,00 kr
Reverslån		0,00 kr	-4 270 000,00 kr
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>-50 770 000,00 kr</u>	<u>-50 770 000,00 kr</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-119 392,85 kr	-303 532,39 kr
Skatteskulder		-21 110,00 kr	-14 451,00 kr
Redovisningskonto för moms		-47 412,00 kr	-90 016,00 kr
Personalens källskatt		-12 719,00 kr	0,00 kr
Upplupna sociala avgifter		-13 321,00 kr	-5 602,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-166 993,00 kr	-61 093,00 kr
Företalda avgifter/ hyror		-532 072,00 kr	-479 743,00 kr
Övriga interimsskulder	10	-107 125,00 kr	-17 830,00 kr
		<u>-1 020 144,85 kr</u>	<u>-972 267,39 kr</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><u>-74 579 165,11 kr</u></u>	<u><u>-74 664 406,03 kr</u></u>
<b>Ställda säkerheter</b>		55 700 000,00 kr	55 700 000,00 kr
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

4

## 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>2010</u>	<u>2009</u>
<b><u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u></b>		
Hyresintäkter lägenheter	238 344,00 kr	245 746,00 kr
Hyresint. lokal momspl., index	1 922 317,00 kr	1 861 887,00 kr
Hyresintäkter lokaler momsfria	797 200,00 kr	858 416,00 kr
Garage	307 870,00 kr	265 800,00 kr
Årsavgifter	1 347 828,00 kr	1 297 206,00 kr
	<u>4 613 559,00 kr</u>	<u>4 529 055,00 kr</u>
<b><u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u></b>		
Övriga debiterade avgifter	155 930,00 kr	148 881,00 kr
Vattenavgifter debiterade	1 980,00 kr	2 790,00 kr
Uppvärmningskostnader debitera	0,00 kr	1 224,00 kr
Övriga avgifter	20 275,00 kr	9 245,00 kr
	<u>178 185,00 kr</u>	<u>162 140,00 kr</u>
<b><u>Not 2 Fastighetsskötsel</u></b>		
Fastighetsskötsel extraarbeten	116 172,00 kr	35 964,50 kr
Fastighetsskötsel	61 011,00 kr	140 878,00 kr
Städning	61 356,00 kr	71 580,00 kr
Extern tillsyn o besiktning	6 510,00 kr	3 463,00 kr
OVK/Energideklaration	29 375,00 kr	16 400,00 kr
Hissbesiktning	3 815,00 kr	0,00 kr
Bevakningskostnader	49 420,00 kr	58 323,00 kr
Gångbanerenhållning	61 545,00 kr	4 429,00 kr
	<u>389 204,00 kr</u>	<u>331 037,50 kr</u>
<b><u>Not 3 Driftskostnader</u></b>		
Elkostnad	179 498,20 kr	154 324,90 kr
Värmekostnad	522 046,00 kr	485 068,39 kr
Vatten och avlopp	104 926,51 kr	122 275,00 kr
Soptömning	88 608,49 kr	76 816,00 kr
Fastig. försäkringspremie	34 556,00 kr	34 556,00 kr
Kabel TV avgift	42 688,00 kr	42 152,00 kr
Bredband och internet avgift	5 697,00 kr	450,00 kr
Övriga fastighetskostnader	6 220,00 kr	4 106,00 kr
Fastighetsskatt	243 266,00 kr	234 806,00 kr
Momsavdrag	-221 590,00 kr	-141 526,77 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	20 823,00 kr	2 988,00 kr
Förbrukningsmaterial	3 076,30 kr	-4 354,50 kr
	<u>1 029 815,50 kr</u>	<u>1 011 661,02 kr</u>

**Noter**

**Not 4 Underhållskostnader**

	2010	2009
Rep. Bostadrättslägenhet	7 350,00 kr	0,00 kr
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	7 635,00 kr	53 509,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	2 147,00 kr	16 328,75 kr
Rep. Va, sanitet	2 781,00 kr	10 894,00 kr
Rep. värme	525,00 kr	10 386,00 kr
Rep. ventilation	5 016,00 kr	0,00 kr
Rep. El	2 894,00 kr	4 943,00 kr
Rep/Tele/TV/porttele/Kabel TV	42 361,00 kr	0,00 kr
Underhåll hiss	78 043,00 kr	56 672,00 kr
Underhåll av lås	14 605,00 kr	7 336,00 kr
Rep. underhåll byggnaden	0,00 kr	5 085,00 kr
Rep. Tak, hänggrännor m.m.	421 850,00 kr	0,00 kr
Rep. fasad	357 760,00 kr	6 580,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	7 409,00 kr	1 048,00 kr
Underhåll övrigt	112 062,00 kr	134 931,00 kr
Försäkringsersättning	0,00 kr	-32 397,00 kr
	1 062 438,00 kr	275 315,75 kr

**Not 5 Externa rörelsekostnader**

Annonsering/reklam	1 312,00 kr	0,00 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	377,50 kr	475,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	45 389,00 kr	31 991,00 kr
Revisionsarvoden externa	13 450,00 kr	12 687,50 kr
Kostnad möten/stämma	3 781,70 kr	325,00 kr
Förvaltningskostnad	45 896,00 kr	45 896,00 kr
Konsultarvoden	145 630,00 kr	80 175,00 kr
Advokat- och rättegångskostnad	6 563,00 kr	0,00 kr
Bankkostnader	2 300,00 kr	2 563,00 kr
Föreningsavgifter	4 700,00 kr	0,00 kr
	269 399,20 kr	174 112,50 kr

**Not 6 Personalkostnader**

Arvoden till styrelsen	42 399,00 kr	17 530,00 kr
Sociala avgifter	13 321,00 kr	5 602,00 kr
Utbildning	3 125,00 kr	0,00 kr
	58 845,00 kr	23 132,00 kr

**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	-	-
Årets avskrivningar	-2 084 180,00 kr	-1 670 592,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-413 588,00 kr	-413 588,00 kr
Avskrivning sker med	-2 497 768,00 kr	-2 084 180,00 kr
	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	-	-
Årets avskrivningar	-31 575,00 kr	-21 050,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 525,00 kr	-10 525,00 kr
Avskrivning sker med	-42 100,00 kr	-31 575,00 kr
	2,50%	

**Mark**

	22 580 322,00 kr	22 580 322,00 kr
<b>Totalt byggnader och mark</b>	<b>72 159 989,00 kr</b>	<b>72 584 102,00 kr</b>



## Noter

Fastighetsbeteckning:

Duvan 25

Fastigheten består av

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

Taxeringsvärde byggnad

Bostadsdel

18 600 000,00 kr

17 000 000,00 kr

Taxeringsvärde mark

Bostadsdel

9 600 000,00 kr

10 200 000,00 kr

Taxeringsvärde byggnad

Lokaldel

14 800 000,00 kr

16 000 000,00 kr

Taxeringsvärde mark

Lokaldel

4 674 000,00 kr

2 647 000,00 kr

Summa

47 674 000,00 kr

45 847 000,00 kr

### Not 8 Inteckningslån

Räntesats

Villkorsändringsdag

SBAB

2,79%

Rörligt 3-mån

17 385 000,00 kr

0,00 kr

SBAB

3,86%

2015-03-12

17 385 000,00 kr

0,00 kr

Skånes Provsbank

4,57%

2011-12-15

16 000 000,00 kr

14 500 000,00 kr

Skånes Provsbank

0,00%

0,00 kr

16 000 000,00 kr

Skånes Provsbank

0,00%

0,00 kr

16 000 000,00 kr

50 770 000,00 kr

46 500 000,00 kr

### Reverslån

Räntesats

Andel

Swenoble Invest AB

0,00%

30,00%

0,00 kr

1 281 000,00 kr

Eber Holding AB

0,00%

30,00%

0,00 kr

1 281 000,00 kr

AB Fougstedts Pälsvvarufabriken

0,00%

30,00%

0,00 kr

1 281 000,00 kr

Andbel AB

0,00%

10,00%

0,00 kr

427 000,00 kr

0,00 kr

4 270 000,00 kr

### Not 9 Interimsfordringar

Förutbetalda förvaltningskostnader

11 646,00 kr

11 474,00 kr

Förutbetalda fastighetsskötselavgifter

0,00 kr

4 998,00 kr

Förutbetalda kabel-tv avgifter

11 026,00 kr

10 538,00 kr

Förutbetalda bevakningskostnader

3 892,00 kr

3 656,00 kr

Utgående balans

26 564,00 kr

30 666,00 kr

### Not 10 Övriga Interimsskulder

Obetalda styrelsearvoden

0,00 kr

17 830,00 kr

Upplupna elkostnader

17 754,00 kr

0,00 kr

Upplupna värmekostnader

63 967,00 kr

0,00 kr

Reserverad kostnad snöröjning

23 859,00 kr

0,00 kr

Reserverad kostnad Söderlind

1 545,00 kr

0,00 kr

Utgående balans

107 125,00 kr

17 830,00 kr

### Not 11 Resultat efter skattemässiga justeringar

Årets resultat

-23 118,38 kr

525 514,35 kr

Uttagsbeskattning

643 610,00 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

Skatt periodiseringsfonder

-1 208,00 kr

0,00 kr

Skattemässigt resultat

-1 099,38 kr

607 279,35 kr

5

## Noter

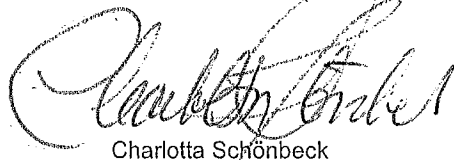
### Not 12 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 890 126 kr	1 885 203 kr	47 541 kr	-626 023 kr	525 514 kr
Överföring enligt stämmobeslut Årets resultat			137 541 kr	387 973 kr	-525 514 kr -23 118 kr
Belopp vid årets utgång	20 890 126 kr	1 885 203 kr	185 082 kr	-238 049 kr	-23 118 kr


### Not 13 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Malmö den 22/4 2011



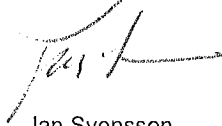
Charlotta Schönbeck



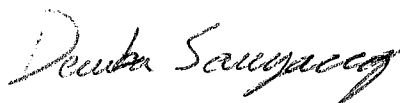
Stina Murath



Michelle Jägervi



Jan Svensson




Demba Sanyang

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

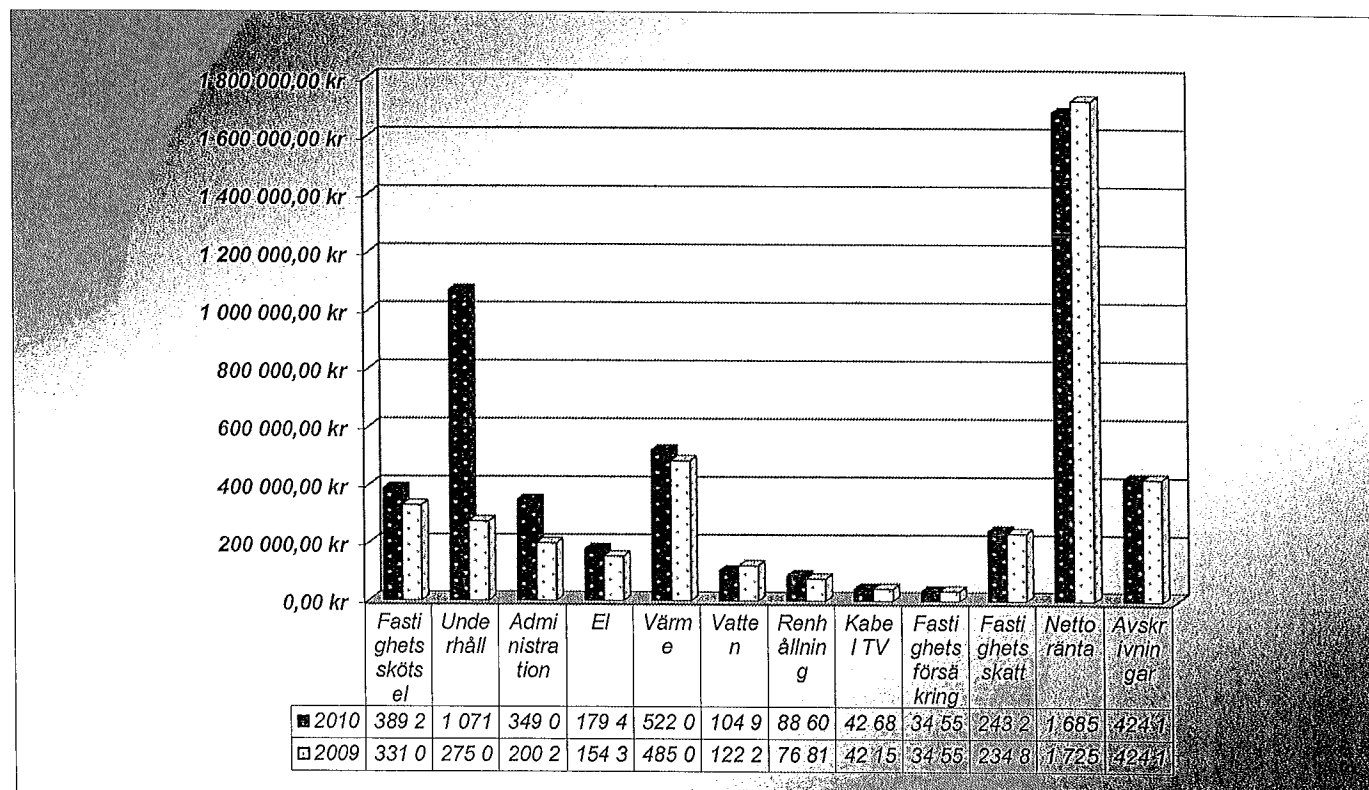
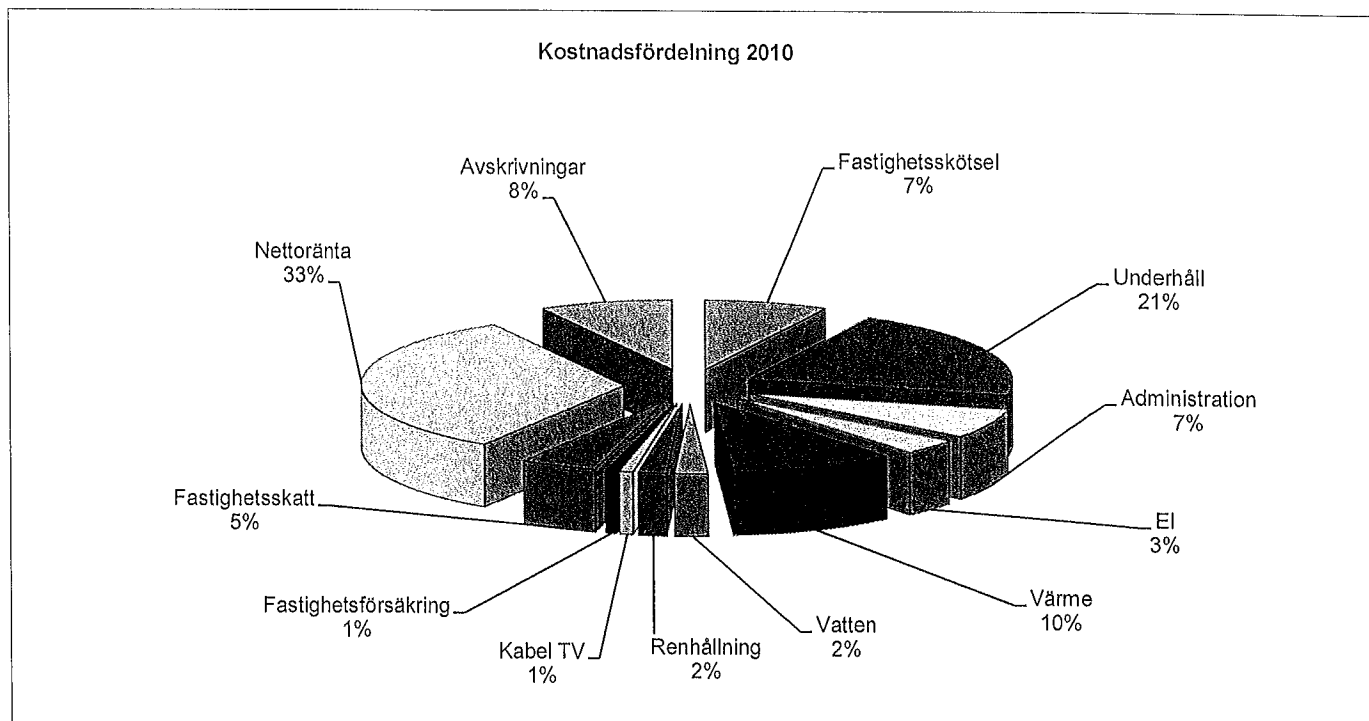
Malmö den 26/4 2011



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 för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 mina uttalanden nedan.

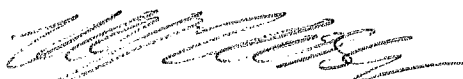
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Malmö den 26/4 2011



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor



Ulf Hansson  
Intern revisor