



# ÅRSREDOVISNING 2012

## Brf. Altonahuset



**CYMKO**

[www.cymko.se](http://www.cymko.se)

## **Förklaringar från A-O**

### **Anläggningstillgångar**

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### **Ansvarsförbindelser**

Åtaganden för föreningen, som i balansräkningen ej finns med bland skulderna. Borgensförbindelser är ett exempel på ett sådant åtagande.

### **Avskrivning byggnader**

Fördelning på flera år av anskaffningsvärdet på en anläggningstillgång så att detta i sin helhet inte belastar ett enda års resultat. Avskrivningstiden baseras på anläggningstillgångens livslängd och nyttjande. Avskrivning kan ske efter annuitets-metoden eller som rak avskrivning.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

### **Bränsletillägg**

Om uppvärmningen inte ingår i årsavgiften, är detta en separat avgift som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Tillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

### **Fond för inre underhåll**

I de fall styrelsen inte beslutat annat skall årliga avsättningar göras till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder. Dessa medel disponeras av bostadsrättshavarna för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet.

Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad.

Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavarens fondbelopp lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

### **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar ska årliga avsättningar göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (underhållsplan bör finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel påverkar storleken på det belopp som avsätts. Den årliga avsättningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen i regel måste betala inom ett år.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna motsvara eller är större än de kortfristiga skulderna anses likviditeten god.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år.

### **Omsättningstillgångar**

Omsättningstillgångar är likvida medel och tillgångar som mycket snabbt kan omvandlas till kontanter.

### **Räntebidrag**

Ett statligt bidrag som minskar föreningens räntekostnader på lån på exempelvis ombyggnader.

### **Soliditet**

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens rep.fond i förhållande till skulderna.

### **Specialutlåning**

Konto för likvida medel som ger högre ränta än kassakontot tack vare att utlåning kan ske på längre sikt.

### **Ställda panter**

**Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.**

### **Årsavgift**

Föreningens viktigaste och största inkomstkälla. Årsavgiften är medlemmarnas årliga tillskott av medel som används till de löpande kostnaderna och stadgeenliga avsättningarna.

Månadsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs månadsvis i förskott.

# Årsredovisning 2012

Brf. Altonahuset

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf. Altonahuset får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2012-01-01 - 2012-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Period</u>
Charlotta Schönbeck	Ordförande	2012-01-01 - 2012-12-31
Johanna Herrlander	Sekreterare	2012-01-01 - 2012-12-31
Stina Murath	Ledamot	2012-01-01 - 2012-12-31
Jan Svensson	Ledamot	2012-01-01 - 2012-12-31
Tobias Mellin	Ledamot	2012-01-01 - 2012-12-31

#### Suppleanter

Alexander Möller		2012-01-01 - 2012-12-31
Mikael Nordgren		2012-01-01 - 2012-12-31

#### Revisorer

Thomas Anvelid, Aukt. Revisor	Ernst & Young	2012-01-01 - 2012-12-31
Ulf Hansson	Intern revisor	2012-01-01 - 2012-12-31

#### Valberedning

Carl Malm  
Lars Thulin

#### Överlåtelse

Av föreningens 38 lägenheter har under året 1 st bytt ägare.

#### Verksamheten 2012

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2012.

Föreningen är en oäkta förening, vilket medför speciella skatteregler för de som äger en bostadsrätt i denna förening.

5

### Händelser av väsentlig betydelse under 2012

Två av våra lokaler har fått nya hyresgäster. Crea Decor har övertagit Hair force ones lokal med samma verksamhet (frisörsalong). Relax ligger kvar men har bytt ägare via överlåtelse av kontrakt. Hyreskontraktet med LSS-boendet är uppsagt och boendet kommer att vara avflyttat inom en 1,5 - 3 årsperiod. Lägenheterna kommer då att säljas som bostadsrätter.

### Större underhåll/ reparationer under 2012

Arbetet med inredning av innergården har fortsatt så att det passar med föreningens och förskolans önskemål. Där är byggt en utegrill, inhängning med staket samt en sandlåda. Alla ytterdörrar på innergården är utbytta till liknande ytterdörr som på Stora Nygatan 22-24. OVK för hela fastigheten är genomförd och slutprotokollet blir avslutat i början av januari 2013. I samband med OVK har alla fläktar setts över och fått nya reservdelar. Garageporten har fått nytt styrsystem således att den alltid är stängd dagtid och öppnas via marksensor så att energiåtgången är optimal under vinterhalvåret.

### Fastighetens skick

	Senaste åtgärd	år	Planerad åtgärd	år
Vattenstammar	Spolning	2010		
Avloppsstammar	Spolning	2010		
Ei				
Tak	Takomläggning	2010		
Fönster	Fönsterbyte	2007		
Fasad	Byte av entrédörr	2010		
	Omläggning av stuprör	2010		
Balkong				
Värmeanläggning				
Gård	Byte ytterdörrar innergård	2012		
Tvättstuga	Byte av utrustning	2005		
Övrigt	Byte styrsystem garageport	2012		

Föreningen har aktuell underhållsplan. Då ett av hyreskontrakten är uppsagt ska ny budget läggas för nästa 5-årsperiod. Denna ska fastställas under 2013.

Under 2013 planeras budget läggas samt genomgång av de stora underhållen i förhållande till när de är planerade.

### Förvaltning

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

### Nyckeltal

År	Avgifter/kvm	Belåning/kvm	Underhållsfond /kvm
2009	501 kr	17 961 kr	18 kr
2010	521 kr	19 610 kr	71 kr
2011	533 kr	19 699 kr	127 kr
2012	533 kr	19 699 kr	182 kr

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 675 921,20 kr
Årets resultat	225 797,78 kr
Att disponera	-1 450 123,42 kr

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

Resterande att balansera i ny räkning.	-143 022,00 kr
--	----------------

-1 593 145,42 kr

## Resultaträkning

		2012 -01-01 2012 -12-31	2011 -01-01 2011 -12-31
	<i>Not</i>		
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	4 686 871,00 kr	4 060 919,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter	1	180 177,00 kr	134 597,00 kr
		<u>4 867 048,00 kr</u>	<u>4 195 516,00 kr</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskötsel	2	-183 390,00 kr	-240 215,04 kr
Driftskostnader	3	-1 059 895,59 kr	-1 088 237,34 kr
Underhållskostnader	4	-674 426,06 kr	-1 069 142,79 kr
Externa rörelsekostnader	5	-164 715,07 kr	-373 179,75 kr
Personalkostnader	6	-114 442,00 kr	-115 963,00 kr
		<u>-2 196 868,72 kr</u>	<u>-2 886 737,92 kr</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>2 670 179,28 kr</b>	<b>1 308 778,08 kr</b>
Avskrivningar	7	-478 232,00 kr	-451 173,00 kr
		<u>-478 232,00 kr</u>	<u>-451 173,00 kr</u>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>2 191 947,28 kr</b>	<b>857 605,08 kr</b>
Ränteintäkter		2 695,00 kr	0,00 kr
Räntekostnader		-1 945 184,00 kr	-2 076 169,55 kr
Dröjsmålsräntor till leverantör		-23 660,50 kr	-1 129,99 kr
		<u>-1 966 149,50 kr</u>	<u>-2 077 299,54 kr</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>225 797,78 kr</b>	<b>-1 219 694,46 kr</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring per.fond		0,00 kr	89 777,00 kr
Skatt på kapitalinkomst		0,00 kr	1 208,00 kr
<b>Årets resultat</b>	<b>11</b>	<b>225 797,78 kr</b>	<b>-1 128 709,46 kr</b>

8

## Balansräkning

	Not	2012 -12-31	2011 -12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	70 953 913,00 kr	71 367 501,00 kr
Fastighetsförbättringar		2 441 449,00 kr	2 506 093,00 kr
		<u>73 395 362,00 kr</u>	<u>73 873 594,00 kr</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		73 395 362,00 kr	73 873 594,00 kr
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning för skatter o avgift		7 235,00 kr	5 389,00 kr
Interimsfordringar	9	25 675,00 kr	371 858,00 kr
		<u>32 910,00 kr</u>	<u>377 247,00 kr</u>
<b>Kassa och bank</b>		518 430,37 kr	720 592,76 kr
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		551 340,37 kr	1 097 839,76 kr
<b>Summa tillgångar</b>		<u><u>73 946 702,37 kr</u></u>	<u><u>74 971 433,76 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		-471 126,00 kr	-328 104,00 kr
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 675 921,20 kr	404 189,74 kr
Årets resultat		-225 797,78 kr	1 128 709,46 kr
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-21 796 331,58 kr</u>	<u>-21 570 533,80 kr</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	8	-51 000 000,00 kr	-51 000 000,00 kr
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>-51 000 000,00 kr</u>	<u>-51 000 000,00 kr</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		-118 913,00 kr	-345 174,00 kr
Depositionsavgifter		-30 000,00 kr	-30 000,00 kr
Leverantörsskulder		-114 452,79 kr	-477 194,96 kr
Skatteskulder		-12 475,00 kr	-18 221,00 kr
Redovisningskonto för moms		-94 881,00 kr	-117 523,00 kr
Upplupna sociala avgifter		-28 000,00 kr	-26 500,00 kr
Övriga kortfristiga skulder		-8 560,00 kr	-45 000,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-277 260,00 kr	-254 200,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-277 594,00 kr	-692 749,00 kr
Övriga interimskulder	10	-188 235,00 kr	-394 338,00 kr
		<u>-1 150 370,79 kr</u>	<u>-2 400 899,96 kr</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><u>-73 946 702,37 kr</u></u>	<u><u>-74 971 433,76 kr</u></u>
<b>Ställda säkerheter</b>		55 700 000,00 kr	55 700 000,00 kr
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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.

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hyresintäkter lägenheter	249 829,00 kr	242 934,00 kr
Hyresintäkt lokal, index	1 844 835,00 kr	1 307 846,00 kr
Hyresintäkter lokaler moms fria	864 661,00 kr	797 197,00 kr
Garageplats momspl	185 525,00 kr	0,00 kr
Garage	161 325,00 kr	332 100,00 kr
Årsavgifter	1 380 696,00 kr	1 380 842,00 kr
	<u>4 686 871,00 kr</u>	<u>4 060 919,00 kr</u>

### Övriga intäkter och debiterade avgifter

Övriga debiterade avgifter	170 493,00 kr	114 292,00 kr
Övriga avgifter	9 684,00 kr	20 305,00 kr
	<u>180 177,00 kr</u>	<u>134 597,00 kr</u>

### Not 2 Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel extraarbeten	35 354,53 kr	85 963,13 kr
Fastighetsskötsel	39 522,00 kr	35 946,61 kr
Städning	58 151,92 kr	57 211,80 kr
Extern tillsyn o besiktning	2 325,82 kr	10 739,02 kr
OVK/Energideklaration	0,00 kr	6 202,84 kr
Hissbesiktning	3 022,41 kr	3 623,00 kr
Bevakningskostnader	45 013,32 kr	50 987,64 kr
Gångbanerrenhållning	0,00 kr	-10 459,00 kr
	<u>183 390,00 kr</u>	<u>240 215,04 kr</u>

### Not 3 Driftskostnader

Elkostnad	133 142,41 kr	148 936,45 kr
Värmekostnad	399 076,04 kr	449 536,44 kr
Vatten och avlopp	105 663,19 kr	113 871,71 kr
Soptömning	87 078,65 kr	80 462,21 kr
Fastig. försäkringspremie	29 668,00 kr	31 891,00 kr
Kabel TV avgift	41 841,59 kr	42 937,18 kr
Bredband och internet avgift	5 513,64 kr	5 468,23 kr
Övriga fastighetskostnader	0,00 kr	13 252,50 kr
Fastighetsskatt	246 610,00 kr	244 216,00 kr
Momsavdrag	0,00 kr	-43 077,08 kr
Förbrukningsmaterial	11 302,07 kr	742,70 kr
	<u>1 059 895,59 kr</u>	<u>1 088 237,34 kr</u>



**Not 4 Underhållskostnader**

	2012	2011
Rep. Bostadrättslägenhet	36 757,60 kr	0,00 kr
Rep. lokal	55 547,96 kr	909 476,12 kr
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	13 560,86 kr	11 264,27 kr
Underhåll av dörrar/portar	170 515,06 kr	1 677,07 kr
Rep. Va, sanitet	13 576,46 kr	90 662,87 kr
Rep. värme	13 729,85 kr	3 257,21 kr
Rep. ventilation	244 431,58 kr	10 102,79 kr
Rep. El	7 044,52 kr	2 825,00 kr
Rep/Tele/TV/porttele/Kabel TV	8 362,35 kr	0,00 kr
Underhåll hiss	21 594,29 kr	31 491,45 kr
Underhåll av lås	5 720,40 kr	5 343,62 kr
Rep. Tak, hänggrännor m.m.	6 708,26 kr	0,48 kr
Rep. fasad	5 351,14 kr	5 350,37 kr
Rep. fönster	0,00 kr	28 500,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	0,00 kr	4 545,10 kr
Underhåll övrigt	71 525,73 kr	-35 353,56 kr
	<u>674 426,06 kr</u>	<u>1 069 142,79 kr</u>

**Not 5 Externa rörelsekostnader**

Reperation och underhåll av ma	0,00 kr	1 148,68 kr
Reperation och underhåll av in	707,58 kr	8 808,94 kr
Frakter och transporter (grupp	0,00 kr	90 116,77 kr
Telekommunikation	1 139,49 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	22 610,12 kr	37 457,79 kr
Revisionsarvoden externa	17 000,39 kr	10 797,54 kr
Kostnad möten/stämman	1 000,00 kr	3 672,66 kr
Förvaltningskostnad	43 447,86 kr	44 695,77 kr
Konsultarvoden	18 115,05 kr	137 739,63 kr
Advokat- och rättegångskostnad	52 379,58 kr	30 932,96 kr
Bankkostnader	3 405,00 kr	2 483,01 kr
Föreningsavgifter	4 700,00 kr	4 700,00 kr
Inkasso- / Påminnelseavg.	210,00 kr	626,00 kr
	<u>164 715,07 kr</u>	<u>373 179,75 kr</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Arvoden till styrelsen	87 996,00 kr	88 540,00 kr
Sociala avgifter	26 446,00 kr	27 423,00 kr
	<u>114 442,00 kr</u>	<u>115 963,00 kr</u>

**Not 7 Anläggningstillgångar**

<b>Byggnad</b>		
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	-2 911 356,00 kr	-2 497 768,00 kr
Årets avskrivningar	-413 588,00 kr	-413 588,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 324 944,00 kr	-2 911 356,00 kr
<i>Avskrivning sker med</i>	0,80%	
<b>Fastighetsförbättringar 40-års</b>		
Ingående anskaffningsvärde	421 000,00 kr	421 000,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	421 000,00 kr	421 000,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-52 625,00 kr	-42 100,00 kr
Årets avskrivningar	-10 525,00 kr	-10 525,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 150,00 kr	-52 625,00 kr
<i>Avskrivning sker med</i>	2,50%	
<b>Fastighetsförbättringar 40-års tak</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 164 778,00 kr	0,00 kr
Årets aktivering	0,00 kr	2 164 778,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 164 778,00 kr	2 164 778,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-27 060,00 kr	0,00 kr
Årets avskrivningar	-54 119,00 kr	-27 060,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 179,00 kr	-27 060,00 kr
<i>Avskrivning sker med</i>	2,50%	
<b>Mark</b>	22 580 322,00 kr	22 580 322,00 kr
<b>Totalt byggnader och mark</b>	<b>73 395 362,00 kr</b>	<b>73 873 594,00 kr</b>

4

Fastighetsbeteckning: <b>Duvan 25</b>				<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fastigheten består av					
Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta		
<b>38</b>	<b>2589 kvm</b>	<b>7</b>	<b>1627 kvm</b>		
Taxeringsvärde byggnad		Bostadsdel		18 600 000,00 kr	18 600 000,00 kr
Taxeringsvärde mark		Bostadsdel		9 600 000,00 kr	9 600 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad		Lokaldel		14 800 000,00 kr	14 800 000,00 kr
Taxeringsvärde mark		Lokaldel		4 674 000,00 kr	4 674 000,00 kr
Summa				47 674 000,00 kr	47 674 000,00 kr
<b>Not 8 Inteckningslån</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>			
SBAB	4,06%	2013-08-22		17 369 701,00 kr	17 369 701,00 kr
SBAB	3,86%	2015-03-12		17 385 000,00 kr	17 385 000,00 kr
SBAB	3,95%	3 mån		245 299,00 kr	245 299,00 kr
SBAB	3,47%	2013-12-04		16 000 000,00 kr	16 000 000,00 kr
				51 000 000,00 kr	51 000 000,00 kr
<b>Not 9 Interimsfordringar</b>					
Förutbetalda förvaltningskostnader				11 141,00 kr	10 862,00 kr
Förutbetalda kabel-tv avgifter				10 738,00 kr	10 460,00 kr
Förutbetalda bevakningskostnader				3 796,00 kr	3 661,00 kr
Utgående balans				25 675,00 kr	24 983,00 kr
<b>Not 10 Övriga Interimsskulder</b>					
Obetalda styrelsearvoden				88 000,00 kr	85 600,00 kr
Upplupna elkostnader				13 310,00 kr	10 842,00 kr
Upplupna värmekostnader				69 692,00 kr	47 989,00 kr
Upplupna vattenkostnader				9 000,00 kr	0,00 kr
Upplupna sopkostnader				8 233,00 kr	1 362,00 kr
Utgående balans				188 235,00 kr	145 793,00 kr
<b>Not 11 Resultat efter skattemässiga justeringar</b>					
Årets resultat				225 797,78 kr	-1 128 709,46 kr
Uttagsbeskattning				566 760,00 kr	566 760,00 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				0,00 kr	1 208,00 kr
Skattemässigt resultat				172 174,78 kr	-1 181 124,46 kr

## Noter

### Not 12 Förändring av eget kapital

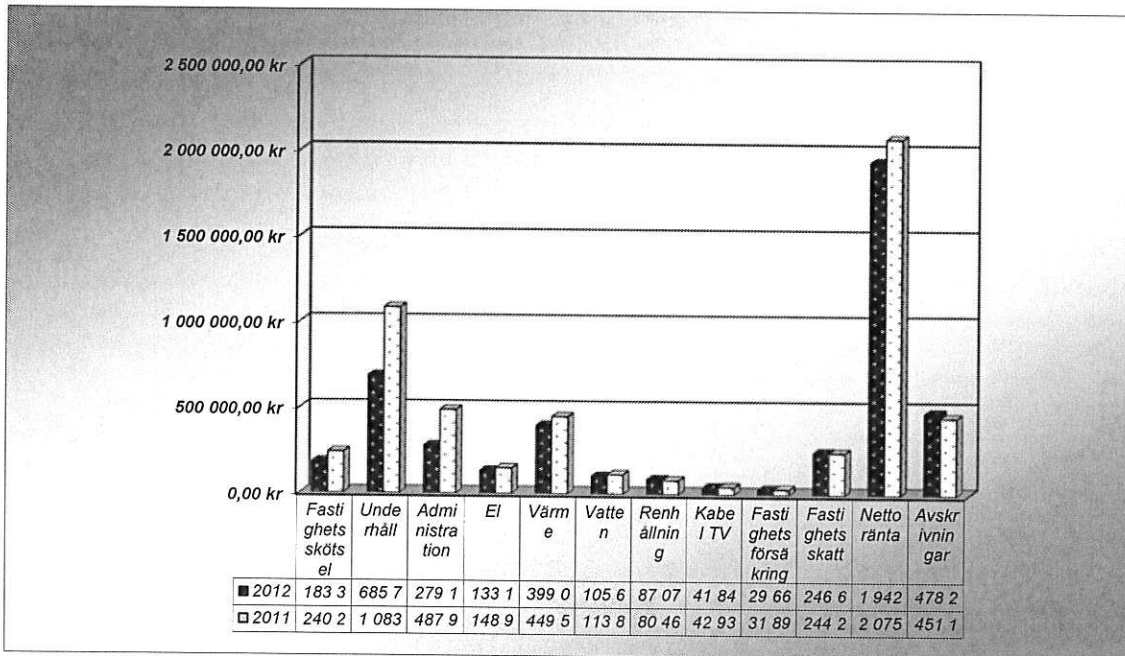
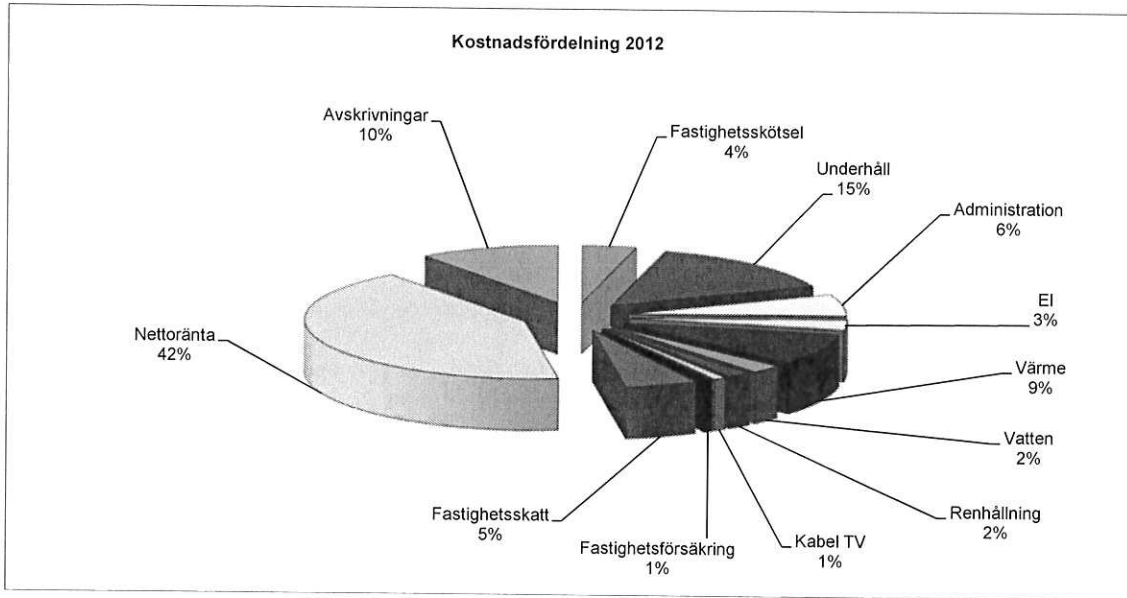
	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 890 126 kr	1 885 203 kr	328 104 kr	-404 190 kr	-1 128 709 kr
Överföring enligt stämmobeslut Årets resultat			143 022 kr	-1 271 731 kr	1 128 709 kr 182 755 kr
Belopp vid årets utgång	20 890 126 kr	1 885 203 kr	471 126 kr	-1 675 921 kr	182 755 kr

### Not 13 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Malmö den 27/3 2013





6

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Altonahuset, org.nr 769610-9342

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för brf Altonahuset för år 2012.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsmed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för brf Altonahuset för år 2012.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö <sup>27/2</sup> 2013

Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

Ulf Hansson  
Intern revisor



## ANSVAR

Fördelningen i listan nedan gäller för egendom som föreningen har försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar alltid för egna installationer och sådant som tidigare lägenhetsinnehavare låtit installera.

◆ = Brf's ansvar    ○ = Brh's ansvar

BYGGDEL	VEMS ANSVAR?	ANMÄRKNING
<b>Väggar i lägenheten</b>		
Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	◆	
Icke bärande vägg	○	
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet	○	Insidan av avskiljande och bärande vägg, t.ex. tapet och puts, inkl. fuktisolerande skikt i våtrum
<b>Golv</b>		
Ytskikt på golv inkl. underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet	○	T.ex. golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl. underliggande sand
<b>Innertak i lägenheten</b>		
innertak inklusive underliggande behandling som krävs för anbringande av ytskiktet	○	T.ex. puts och stuckatur
<b>Dörrar</b>		
Ytbehandling utsida ytterdörr	◆	Balkongdörr, se särskild rubrik
Ytterdörr inkl. ytbehandling insida, lister, foder, karm, lås inkl. nycklar, handtag, ringklocka m.m.	○	Vid byte av dörr ska gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas
Innerdörr	○	
<b>Fönster och fönsterdörr</b>		
Karm och båge	◆	
Yttre målning	◆	
Glas, spröjs, kitt	○	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätninglistor m.m.	○	
Inre målning samt målning mellan bågarna	○	
<b>VVS-artiklar m.m.</b>		
Avloppsledning med golvbrunn	◆	Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning, brh svarar för rensning av golvbrunn
Klämring	○	
Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, dusch-kabin och duschslang. WC-stol	○	
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, tvättbänk	○	
Kall- och varmvattenledning inkl. armatur	○	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
<b>Ventilation och värme</b>		
Ventilationskanaler samt köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilation	◆	Om den tjänar fler än den egna lägenheten
Ventilationsdon	○	
Utluftsdon, springventil	○	
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa	○	
Vattenradiatorer, värmeledning, ventil, termostat	◆	Målning svarar bostadsrättshavaren för
Elektrisk golvvärme, handdukstork	○	Som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med

BYGGDEL	VEMS ANSVAR?	ANMÄRKNING
<b>Köksutrustning</b>		
Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn	○	
<b>El-artiklar</b>		
Säkringsskåp och el-ledningar i lägenheten	○	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare	○	
Byte av säkring	○	
<b>Förråd, gemensamma utrymmen m.m.</b>		
Gemensamma utrymmen	◆	
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen	○	Samma regler som för underhåll av lägenheten
Garage upplåtet med bostadsrätt	○	
<b>Mark, uteplats m.m.</b>		
Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt	◆	
Underhåll av mark upplåten med bostadsrätt	○	Samma regler som för underhåll av lägenheten. Skall följa föreningens instruktioner om skötsel.
<b>Snöskottning och renhållning</b>		
Avrinning av dagvatten från takterrass	○	
<b>Balkong och altan</b>		
Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront	◆	
Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront	○	Utföres enligt föreningens instruktioner
Glas på inglasad balkong/altan	○	
<b>Övrigt</b>		
Braskamin, eldstad, öppen spis, kakelugn	○	
Rensning av rökgång för öppen spis m.m. som föreningen försett lägenheten med	◆	
Inredningssnickerier, socklar, foder och lister	○	
Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning	○	
Torkställning i badrum	○	
Invändig trappa i lägenheten	○	Även invändig steg till vind
Anordning för informationsöverföring	○	
Brandvarnare	○	

\* Brf=bostadsrättsförening, Brh=bostadsrättshavare



# Vi försäkrar både dig och ditt hem.

*lansforsakringar.se*



## Vi har plats för fler nöjda kunder

Vi tror på ett personligt engagemang och en lokal närvaro. Hos oss hittar du ett komplett utbud av banktjänster.

Välkommen!

\*Enligt Svenskt Kvalitetsindex (SKI) 2011 har Handelsbanken, åter igen, nöjda kunder av de stora bankerna i Sverige: Handelsbanken, Nordea, SEB och Swedbank.

Nöjda kunder i år igen!\*

Västra Hamnen, tel 040-10 89 90  
[www.handelsbanken.se/malmo\\_vastrahamnen](http://www.handelsbanken.se/malmo_vastrahamnen)

## Handelsbanken



### HUVUDKONTOR - MALMÖ

Västra Varvsgatan 19, Box 8027, 200 41 MALMÖ  
Förvaltning: 040-672 87 20 • Mäklarna: 040-19 20 40  
Fax: 040-19 01 40

E-post: [info@cymko.se](mailto:info@cymko.se)