



# ÅRSREDOVISNING 2013

## 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 för räkenskapsåret 2013

Styrelsen för Brf. Altonahuset får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2013-01-01 - 2013-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Period</u>
Charlotta Schönbeck	Ordförande	2013-01-01 - 2013-12-31
Johanna Herrlander	Sekreterare	2013-01-01 - 2013-12-31
Stina Murath	Ledamot	2013-01-01 - 2013-12-31
Jan Svensson	Ledamot	2013-01-01 - 2013-12-31
Tobias Mellin	Ledamot	2013-01-01 - 2013-12-31

#### Suppleanter

Karin Sanyang		2013-01-01 - 2013-12-31
Mikael Nordgren		2013-01-01 - 2013-12-31

#### Revisorer

Thomas Anvelid		2013-01-01 - 2013-12-31
Aukt. Revisor	Ernst & Young	
Ulf Hansson	Intern revisor	2013-01-01 - 2013-12-31

#### Valberedning

Carl Malm  
Lars Thulin

#### Överlåtelser

Av föreningens 38 lägenheter har under året 2 st bytt ägare.

#### Verksamheten 2013

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 mars 2013.

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

8

### Händelser av väsentlig betydelse under 2013

LSS boendets kontrakt är uppsagt och alla lägenheter ska vara avflyttade senast 2015-09-30.

De 8 lägenheter som boendet består av ska därefter säljas som bostadsrätter.

Altona biltvätts kontrakt är uppsagt och hyresgästen är utflyttad sedan september 2013. Lokalen används numera som parkering för medlemmar/hyresgäster.

Kontaktet med Altona förskola är omförhandlat utan ändringar på ytterligare 3 år och ska nästa gång omförhandlas 2017.

### Större underhåll/ reparationer under 2013

Garageporten är bytt.

Delar av källaren är ommålad (korridor vid tvättstugan samt vid förråden och hissen på Altonagatan 4)

Garaget har blivit tvättat av Klottrets fiende.

Frånluftsfläkt på Stora Nygatan är utbytt till ny.

En större genomgång av element med åtgärder är genomförd hösten 2013.

Hissen på Altonagatan 4 har fått en större service med byte av bland annat linor.

### Fastighetens skick

	Senaste åtgärd	år	Planerad åtgärd	
Vattenstammar	Spolning	2010	Byte/renovering	2020
Avloppstammar	Spolning	2010	Byte/renovering	2020
El			Byte/renovering	2017
Tak	Takomläggning	2010	Byte av tak	2018
Fönster	Fönsterbyte	2007	Byte av fönster/renovering	2057
Fasad	Byte av entrédörr	2010		
	Omläggning av stuprör	2010		
Balkong			Renovering	2022
Värmeanläggning			Byte/renovering	2014
Gård	Byte ytterdörrar innergård	2012	Byte/renovering	2052
Tvättstuga	Byte av utrustning	2005		
Övrigt	Byte styrsystem garageport	2012		

Föreningen har aktuell underhållsplan samt budget. Det är planerat att genomföra en ny besiktning av fastigheten 2014 för att uppdatera underhållsplanen.

Värme/fjärrvärmeanläggningen är planerat att renoveras/bytas under 2014.

### Förvaltning

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

### Nyckeltal

År	Avgifter/kvm	Belåning/kvm	Underhållsfond /kvm
2010	521 kr	19 610 kr	71 kr
2011	533 kr	19 699 kr	127 kr
2012	533 kr	19 699 kr	182 kr
2013	533 kr	19 692 kr	237 kr

5

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 593 145,42 kr
Årets resultat	384 520,40 kr
Att disponera	<hr/> -1 208 625,02 kr

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

Resterande att balansera i ny räkning.

	-152 022,00 kr
	<hr/> -1 360 647,02 kr

§

## Resultaträkning

		2013 -01-01 2013 -12-31	2012 -01-01 2012 -12-31
	<b>Not</b>		
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	4 515 195,00 kr	4 686 871,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter	1	186 716,00 kr	180 177,00 kr
		<hr/>	<hr/>
		4 701 911,00 kr	4 867 048,00 kr
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-209 622,14 kr	-183 390,00 kr
Driftkostnader	3	-1 072 096,68 kr	-1 060 603,17 kr
Underhållskostnader	4	-418 541,43 kr	-674 426,06 kr
Externa rörelsekostnader	5	-104 134,99 kr	-164 007,49 kr
Personalkostnader	6	-112 404,00 kr	-114 442,00 kr
		<hr/>	<hr/>
		-1 916 799,24 kr	-2 196 868,72 kr
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>2 785 111,76 kr</b>	<b>2 670 179,28 kr</b>
Avskrivningar	7	-478 232,00 kr	-478 232,00 kr
		<hr/>	<hr/>
		-478 232,00 kr	-478 232,00 kr
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>2 306 879,76 kr</b>	<b>2 191 947,28 kr</b>
Ränteintäkter		8 541,00 kr	2 695,00 kr
Räntekostnader		-1 930 761,00 kr	-1 945 184,00 kr
Dröjsmålsräntor till leverantör		-139,36 kr	-23 660,50 kr
		<hr/>	<hr/>
		-1 922 359,36 kr	-1 966 149,50 kr
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>384 520,40 kr</b>	<b>225 797,78 kr</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>384 520,40 kr</b>	<b>225 797,78 kr</b>

4

## Balansräkning

	Not	2013 -12-31	2012 -12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	7		
Byggnader och mark		70 540 325,00 kr	70 953 913,00 kr
Fastighetsförbättringar		2 376 805,00 kr	2 441 449,00 kr
		<u>72 917 130,00 kr</u>	<u>73 395 362,00 kr</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		72 917 130,00 kr	73 395 362,00 kr
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattekontomedel		7 310,00 kr	7 235,00 kr
Skatteskulder		31 415,00 kr	-12 475,00 kr
Interimsfordringar	9	28 322,00 kr	25 675,00 kr
		<u>67 047,00 kr</u>	<u>20 435,00 kr</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 348 015,50 kr	518 430,37 kr
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 415 062,50 kr	538 865,37 kr
<b>Summa tillgångar</b>		<u><u>74 332 192,50 kr</u></u>	<u><u>73 934 227,37 kr</u></u>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	12		
Inbetalda insatser		-20 890 126,00 kr	-20 890 126,00 kr
Upplåtelseavgifter		-1 885 203,00 kr	-1 885 203,00 kr
Yttre fond		-614 148,00 kr	-471 126,00 kr
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 593 145,42 kr	1 675 921,20 kr
Årets resultat		-384 520,40 kr	-225 797,78 kr
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-22 180 851,98 kr</u>	<u>-21 796 331,58 kr</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	8	-50 983 501,00 kr	-51 000 000,00 kr
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>-50 983 501,00 kr</u>	<u>-51 000 000,00 kr</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		-5 430,00 kr	-118 913,00 kr
Depositionsavgifter		-30 000,00 kr	-30 000,00 kr
Leverantörsskulder		-154 083,81 kr	-114 452,79 kr
Redovisningskonto för moms		-75 823,71 kr	-94 881,00 kr
Upplupna sociala avgifter		-28 500,00 kr	-28 000,00 kr
Övriga kortfristiga skulder		-10 940,00 kr	-8 560,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-274 633,00 kr	-277 260,00 kr
Företallda avgifter/ hyror		-415 726,00 kr	-277 594,00 kr
Interimsskulder	10	-172 703,00 kr	-188 235,00 kr
		<u>-1 167 839,52 kr</u>	<u>-1 137 895,79 kr</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><u>-74 332 192,50 kr</u></u>	<u><u>-73 934 227,37 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.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u></b>		
Hyresintäkter lägenheter	249 864,00 kr	249 829,00 kr
Hyresintäkt lokal, index	1 676 579,00 kr	1 844 835,00 kr
Hyresintäkter lokaler moms fria	914 256,00 kr	864 661,00 kr
Garageplats moms pl	151 000,00 kr	185 525,00 kr
Garage	142 800,00 kr	161 325,00 kr
Årsavgifter	1 380 696,00 kr	1 380 696,00 kr
	<u>4 515 195,00 kr</u>	<u>4 686 871,00 kr</u>
<b><u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u></b>		
Övriga debiterade avgifter	162 282,00 kr	170 493,00 kr
Övriga avgifter	24 434,00 kr	9 684,00 kr
	<u>186 716,00 kr</u>	<u>180 177,00 kr</u>
<b><u>Not 2 Fastighetsskötsel</u></b>		
Fastighetsskötsel extraarbeten	57 770,26 kr	35 354,53 kr
Fastighetsskötsel	40 470,12 kr	39 522,00 kr
Städning	56 382,96 kr	58 151,92 kr
Extern tillsyn besiktningar	2 325,82 kr	2 325,82 kr
Hissbesiktning	4 011,17 kr	3 022,41 kr
Bevakningskostnader	45 790,12 kr	45 013,32 kr
Gångbanerenshållning	2 871,69 kr	0,00 kr
	<u>209 622,14 kr</u>	<u>183 390,00 kr</u>
<b><u>Not 3 Driftskostnader</u></b>		
Elkostnad	141 749,82 kr	133 142,41 kr
Värmekostnad	483 644,84 kr	399 076,04 kr
Vatten och avlopp	72 642,76 kr	105 663,19 kr
Soptömning	97 391,83 kr	87 078,65 kr
Fastig. försäkringspremie	18 015,00 kr	29 668,00 kr
Kabel TV avgift	42 128,89 kr	41 841,59 kr
Bredband och internet avgift	5 437,17 kr	5 513,64 kr
Övriga fastighetskostnader	1 930,00 kr	0,00 kr
Fastighetsskatt	202 720,00 kr	246 610,00 kr
Reparation och underhåll av in	742,54 kr	707,58 kr
Förbrukningsmaterial	5 693,83 kr	11 302,07 kr
	<u>1 072 096,68 kr</u>	<u>1 060 603,17 kr</u>



## Noter

### Not 4 Underhållskostnader

	2013	2012
Rep. Bostadrättslägenhet	0,00 kr	36 757,60 kr
Rep. lokal	8 031,58 kr	55 547,96 kr
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	4 100,32 kr	13 560,86 kr
Underhåll av dörrar/portar	75 647,40 kr	170 515,06 kr
Rep. Va, sanitet	4 736,24 kr	13 576,46 kr
Rep. värme	242,62 kr	13 729,85 kr
Rep. ventilation	121 809,15 kr	244 431,58 kr
Rep. El	16 474,78 kr	7 044,52 kr
Rep/Tele/TV/porttele/Kabel TV	0,00 kr	8 362,35 kr
Underhåll hiss	71 033,36 kr	21 594,29 kr
Underhåll av lås	6 557,53 kr	5 720,40 kr
Rep. Tak, hänggrännor m.m.	4 801,46 kr	6 708,26 kr
Rep. fasad	5 665,48 kr	5 351,14 kr
Rep. fönster	18 372,41 kr	0,00 kr
Rep varmgarage	12 635,42 kr	0,00 kr
Underhåll övrigt	62 297,68 kr	71 525,73 kr
Ersättning skador boende	6 136,00 kr	0,00 kr
	<hr/> 418 541,43 kr	<hr/> 674 426,06 kr

### Not 5 Externa rörelsekostnader

Kontorsmaterial och trycksaker	1 360,00 kr	0,00 kr
Telekommunikation	0,00 kr	1 139,49 kr
Förvaltningskostnader övrigt	24 595,09 kr	22 610,12 kr
Revisionsarvoden externa	15 235,35 kr	17 000,39 kr
Kostnad möten/stämma	145,00 kr	1 000,00 kr
Förvaltningskostnad	43 582,00 kr	43 447,86 kr
Konsultarvoden	4 341,99 kr	18 115,05 kr
Advokat- och rättegångskostnad	8 620,66 kr	52 379,58 kr
Bankkostnader	1 486,00 kr	3 405,00 kr
Föreningsavgifter	4 700,00 kr	4 700,00 kr
Inkasso- / Påminnelseavg.	68,90 kr	210,00 kr
	<hr/> 104 134,99 kr	<hr/> 164 007,49 kr

### Not 6 Personalkostnader

Arvoden till styrelsen	86 771,00 kr	87 996,00 kr
Sociala avgifter	25 633,00 kr	26 446,00 kr
	<hr/> 112 404,00 kr	<hr/> 114 442,00 kr

**Not 7 Anläggningstillgångar**

	2013	2012
<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	-3 324 944,00 kr	-2 911 356,00 kr
Årets avskrivningar	-413 588,00 kr	-413 588,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 738 532,00 kr	-3 324 944,00 kr
Avskrivning sker med 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	-63 150,00 kr	-52 625,00 kr
Årets avskrivningar	-10 525,00 kr	-10 525,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 675,00 kr	-63 150,00 kr
Avskrivning sker med 2,50%		
<b>Fastighetsförbättringar 40-års tak</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 164 778,00 kr	2 164 778,00 kr
Årets aktivering	0,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 164 778,00 kr	2 164 778,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-81 179,00 kr	-27 060,00 kr
Årets avskrivningar	-54 119,00 kr	-54 119,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 298,00 kr	-81 179,00 kr
Avskrivning sker med 2,50%		
<b>Mark</b>	22 580 322,00 kr	22 580 322,00 kr
<b>Totalt byggnader och mark</b>	<b>72 917 130,00 kr</b>	<b>73 395 362,00 kr</b>

4

Fastighetsbeteckning: Duvan 25  
Fastigheten består av

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

	2013	2012
Taxeringsvärde byggnad	21 400 000,00 kr	18 600 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	13 600 000,00 kr	9 600 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad	11 000 000,00 kr	14 800 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	4 674 000,00 kr	4 674 000,00 kr
Summa	50 674 000,00 kr	47 674 000,00 kr

**Not 8 Inteckningslån**      **Räntesats**      **Villkorsändringsdag**

SBAB	3,86%	2018-06-15	17 354 096,00 kr	17 369 701,00 kr
SBAB	3,86%	2015-03-12	17 385 000,00 kr	17 385 000,00 kr
SBAB	3,34%	2014-09-30	244 405,00 kr	245 299,00 kr
SBAB	3,30%	2016-10-12	16 000 000,00 kr	16 000 000,00 kr
			50 983 501,00 kr	51 000 000,00 kr

**Not 9 Interimsfordringar**

Förutbetalda förvaltningskostnader	12 124,00 kr	11 141,00 kr
Förutbetalda kabel-tv avgifter	11 977,00 kr	10 738,00 kr
Förutbetalda bevakningskostnader	4 221,00 kr	3 796,00 kr
Utgående balans	28 322,00 kr	25 675,00 kr

**Not 10 Övriga Interimsskulder**

Obetalda styrelsearvoden	89 000,00 kr	88 000,00 kr
Upplupna elkostnader	11 371,00 kr	13 310,00 kr
Upplupna värmekostnader	70 104,00 kr	69 692,00 kr
Upplupna vattenkostnader	0,00 kr	9 000,00 kr
Upplupna sopkostnader	2 228,00 kr	8 233,00 kr
Utgående balans	172 703,00 kr	188 235,00 kr

**Not 11 Resultat efter skattemässiga justeringar**

Årets resultat	384 520,40 kr	225 797,78 kr
Uttagsbeskattning	647 904,00 kr	566 760,00 kr
Bokf. Avskrivning byggnad	478 232,00 kr	413 588,00 kr
Skattemässig avskrivning 2%	-1 085 686,00 kr	-1 033 971,00 kr
Skattemässigt resultat	424 970,40 kr	172 174,78 kr
Ing. ack. underskott	-1 112 575,00 kr	
Utg. ack. underskott	-687 604,60 kr	

4

## Noter

### Not 12 Förändring av eget kapital

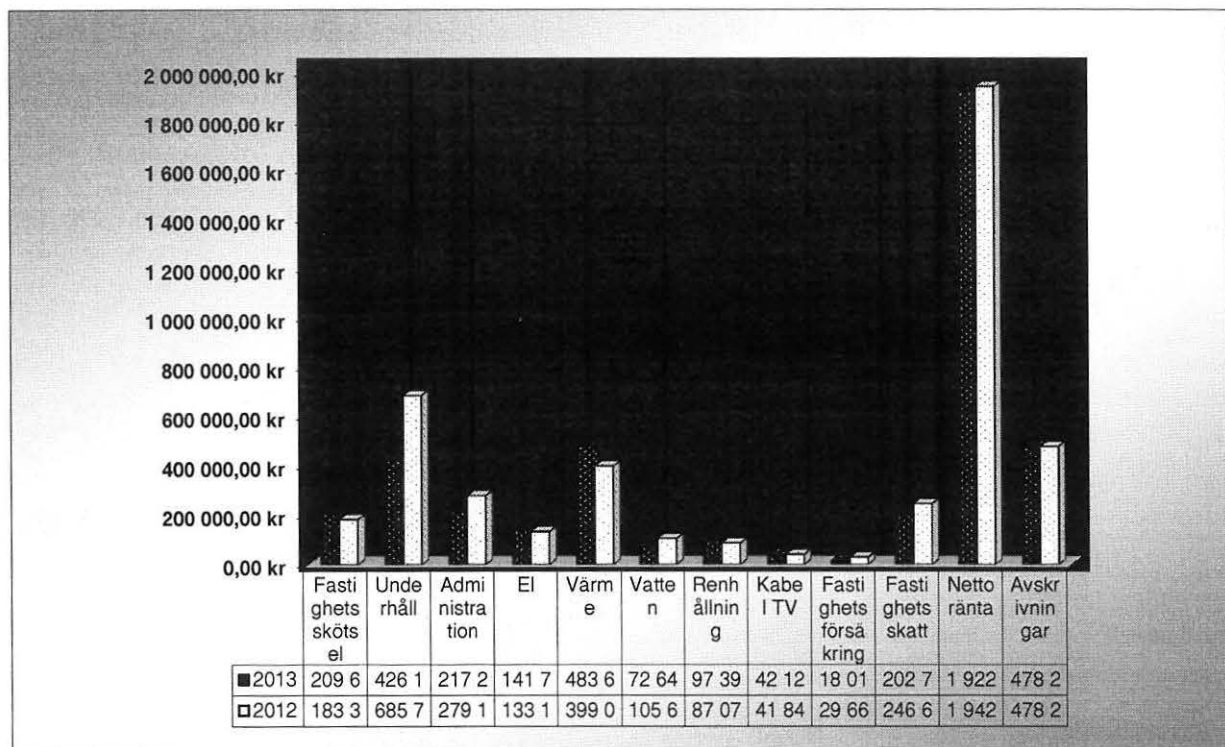
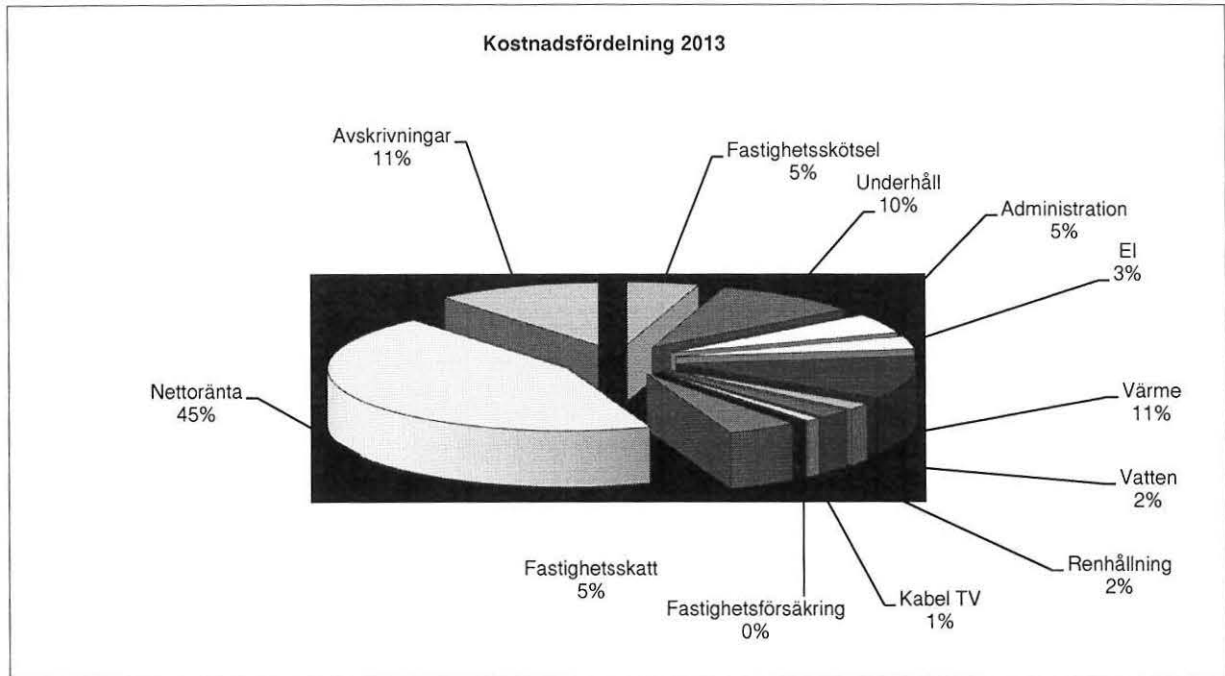
	<b>Bundet</b> Insatser	<b>Bundet</b> Upplåtelse- avgifter	<b>Bundet</b> Yttre fond	<b>Fritt</b> Balanserat resultat	<b>Fritt</b> Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	20 890 126 kr	1 885 203 kr	471 126 kr	-1 675 921 kr	225 798 kr
Överföring enligt stämmobeslut Årets resultat			143 022 kr	82 776 kr	-225 798 kr
<b>Belopp vid årets utgång</b>	20 890 126 kr	1 885 203 kr	614 148 kr	-1 593 145 kr	384 520 kr

### Not 13 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Mått 26





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Altonahuset, org.nr 769610-9342

## Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Altonahuset för år 2013.

### *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 2013 och av dess finansiella resultat [och kassaflöden] 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 2013.

### *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 den 17/3 2014

Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

Ulf Hansson  
Internrevisor

## 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 ANMÄRKNING ANSVAR?

#### Väggar i lägenheten

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

#### Golv

Ytskikt på golv inkl. underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet	○	T.ex. golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl. underliggande sand
---	---	--

#### Innertak i lägenheten

innertak inklusive underliggande behandling som krävs för anbringande av ytskiktet	○	T.ex. puts och stuckatur
--	---	--------------------------

#### Dörrar

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	○	

#### Fönster och fönsterdörr

Karm och båge	◆	
Yttre målning	◆	
Glas, spröjs, kitt	○	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätninglistor m.m.	○	
Inre målning samt målning mellan bågarna	○	

#### VVS-artiklar m.m.

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
---	---	--

#### Ventilation och värme

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 ANMÄRKNING ANSVAR?

#### Köksutrustning

Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn	○	
---	---	--

#### El-artiklar

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	○	
-----------------	---	--

#### Förråd, gemensamma utrymmen m.m.

Gemensamma utrymmen	◆	
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen	○	Samma regler som för underhåll av lägenheten

Garage upplåtet med bostadsrätt	○	
---------------------------------	---	--

#### Mark, uteplats m.m.

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.
--	---	---

Snöskottning och renhållning	○	
------------------------------	---	--

Avrinning av dagvatten från takterrass	○	
--	---	--

#### Balkong och altan

Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront	◆	
--	---	--

Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront	○	Utföres enligt föreningens instruktioner
--	---	--

Glas på inglasad balkong/altan	○	
--------------------------------	---	--

#### Övrigt

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



# Hej!

Jag heter Patrik och det är mig du kontaktar om du vill prata om försäkringar för dig och ditt hem. Du som bor i en lägenhet som förvaltas av Cymko kan få ett riktigt bra pris på din hemförsäkring. Hör av dig!

040-633 96 04, patrik.svensson@lansforsakringar.se

[lansforsakringar.se](http://lansforsakringar.se)

 Lansforsäkringar  
Skåne

## 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) 2013 har Handelsbanken, återigen, nöjdst kunder av de stora bankerna i Sverige: Handelsbanken, Nordea, SEB och Swedbank.

Västra Hamnen, tel 040-39 38 90  
[handelsbanken.se/malmo\\_vastrahamnen](http://handelsbanken.se/malmo_vastrahamnen)

**Handelsbanken**

Nöjdst  
kunder i år igen! \*



### HUVUDKONTOR - MALMÖ

Masttorget 6, 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)