

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Altonahuset
769610-9342

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper	7
Upplysningar till resultaträkningen	7-9
Upplysningar till balansräkningen	10
Underskrifter	11
Kassaflödesanalys	Bilaga 1

8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Altonahuset, 769610-9342 får härmed avge årsredovisning för 2014, föreningens förvaltning för tiden 2014-01-01 -- 2014-12-31.

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen bildades år 2003 och har till ändamål att förvalta fastigheten Duvan 25. Föreningen beskattas som oäkta förening.

Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Byggår
Duvan 25	Malmö	1963

Fastigheten består av 38 st lägenheter och 6 st lokaler.

Boyta	Lokalyta
2632 m ²	1629 m ²

Taxvärde byggnad	Bostadsdel	21 400 000
Taxvärde mark	Bostadsdel	13 600 000
Taxvärde byggnad	Lokaldel	11 000 000
Taxvärde mark	Lokaldel	4 674 000
		50 674 000

Underhåll av	Senaste åtgärd	Utfört år	Planerad åtgärd	Beräknat år
VA/Avlopp	Spolning	2010	Byte/reovering	2020
El			Byte/reovering	2017
Tak/Altonagatan	Byte	2010		
Tak/Stora Nygatan				
Fasad	Byte av lokaldörrar			2015
Fasad	Byte av entrédörrar	2010		
Balkonger			Renovering	2022
Ventilation	Byte av tre frånluftsfläktar	2014		
Gård	Byte av gårdsbjälklag	2011		
Gård	Byte av ytterdörrar	2012		
Garageport	Byte av styrsystem	2012		
Värmeanläggning	Statusbesiktning för underhåll			2014/2015
Värmeanläggning	Byte av värmesystem EVU			2014/2015
Värmeanläggning	Märkning av värmeledningar			2014/2015

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

4

Styrelse och revisorer

Styrelse	Befattning	Period fr o m	T o m
Charlotta Schönbeck	Ordförande	20140101	20140326
Stina Murath	Ordförande	20140326	20141231
Stina Murath	Ledamot	20140101	20140326
Johanna Herrlander	Ledamot	20140101	20140326
Jan Svensson	Ledamot	20140101	20140326
Karin Sanyang	Ledamot	20140326	20141231
Mikael Nordgran	Ledamot	20140326	20141231
Monica Lihden	Ledamot	20140326	20141231

Suppleanter

Gabriel Jönsson	Suppleant	20140326	20141231
Henrik Clemensson	Suppleant	20140326	20140901

Revisorer

Thomas Anvelid	Aukt.Revisor E&Y	20140101	20141231
Ulf Hansson	Intern revisor	20140101	20141231

Carl Malm
Lars Thulin

Valberedning

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-03-26.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Tre vindslägenheter på Stora Nygatan har fått fönster utbytta
- Föreningen har ingått avtal med VVS
- Föreningen har sålt en hyreslägenhet och fått en intäkt på drygt 1 milj
- Läckaget på förskolan har utretts av Walsen byggkonsult AB, en rapport med åtgärdsförslag kommer att ligga till grund för fortsatt hantering
- Föreningen har gjort en statusbesiktning för underhåll av värme- och vatteninstallationer

Medlemsinformation

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

En hyreslägenhet har renoverats och blivit såld

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 38 medlemmar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Planer inför 2014:

- Årsavgifterna planeras att justeras med 3 % från 2015-01-01
- Byte av värmecentral och märkning av värmeledningar källare/garage kommer att ske
- Lokal gällande LSS-boende som hyrs av Malmö stad skall vara avvecklad och brukare utflyttad 2015-09-30. 7 lägenheter + personalutrymme planeras att säljas till byggföretag som renoverar och sedan säljer åt BrfAltonahuset. Utredning kommer sedan att visa om det är möjligt att bli äkta bostadsrättsförening, vilket är planen.

8

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 030	4 702	4 867	4 196
Soliditet, %	31	30	29	29
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	546	533	533	533
Värmekostnad/kvm (kr)	104	115	95	107
Lån/kvm (kr)	19 692	19 692	19 699	19 699
Nettoränta/kvm (kr)	442	456	461	492

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 360 647
årets resultat	253 844
Totalt	-1 106 803
disponeras för	
årets fondavsättning enligt stadgarna 0,3 % av taxeringsvärdet	-152 022
balanseras i ny räkning	-1 258 825

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

8

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter/hyror	1,2	5 030 277	4 701 911
Summa rörelseintäkter m.m.		<u>5 030 277</u>	<u>4 701 911</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-2 093 380	-1 693 824
Övriga externa kostnader	6	-238 801	-110 572
Personalkostnader	7	-105 202	-112 404
Avskrivningar	8	-478 232	-478 232
Summa rörelsekostnader		<u>-2 915 615</u>	<u>-2 395 032</u>
Rörelseresultat		<u>2 114 662</u>	<u>2 306 879</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 617	8 541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 868 435	-1 930 900
Summa finansiella poster		<u>-1 860 818</u>	<u>-1 922 359</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>253 844</u>	<u>384 520</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>253 844</u>	<u>384 520</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>253 844</u>	<u>384 520</u>

S

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	72 438 898	72 917 130
Summa materiella anläggningstillgångar		72 438 898	72 917 130
Summa anläggningstillgångar		72 438 898	72 917 130
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		42 509	38 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 143	28 322
Summa kortfristiga fordringar		55 652	67 047
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 760 572	1 348 016
Summa kassa och bank		2 760 572	1 348 016
Summa omsättningstillgångar		2 816 224	1 415 063
SUMMA TILLGÅNGAR		75 255 122	74 332 193

5

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		21 324 843	20 890 126
Upplåtelseavgifter		2 396 486	1 885 203
Yttre fond		766 170	614 148
Summa bundet eget kapital		24 487 499	23 389 477
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 360 647	-1 593 145
Årets resultat		253 844	384 520
Summa fritt eget kapital		-1 106 803	-1 208 625
Summa eget kapital		23 380 696	22 180 852
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	50 858 881	50 983 501
Summa långfristiga skulder		50 858 881	50 983 501
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		35 430	35 430
Leverantörsskulder		139 805	154 084
Övriga skulder		193 332	115 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		646 978	863 062
Summa kortfristiga skulder		1 015 545	1 167 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 255 122	74 332 193

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	55 700 000	55 700 000
Summa ställda säkerheter	55 700 000	55 700 000

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

5

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Fastighetsförbättringar	40

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Årsavgifter och Hyresintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	1 412 714	1 380 696
Hyresintäkter lokaler moms fria	912 840	914 256
Hyresintäkter lokaler momspliktiga	1 795 230	1 676 579
Hyresintäkter lägenheter	231 764	249 864
Garage	170 300	142 800
Diverse övriga avgifter	33 356	31 356
Div. avgift momsplikt	140 514	127 326
Garageplats momspl	170 600	151 000
Intäkt Vinds/källarförråd	3 000	3 600
Kabel-TV/bredband	77 700	0
Hyres. avgifts bortfall bostäder	-7 772	0
	4 940 246	4 677 477

5

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förseningsavgifter intäkter	3 300	2 980
Överlåtelseavgifter	5 556	1 112
Pantsättningsavgift	3 095	885
Övriga fakturerade kostnader	10 780	10 271
Försäkringsersättning	42 291	0
Övriga rörelseintäkter	25 009	9 186
Summa	90 031	24 434

Not 3 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	73 538	57 770
Fastighetsskötsel enligt avtal	40 634	40 470
Städning	57 775	56 383
Extern tillsyn o besiktning	2 372	2 326
Hissbesiktning	2 739	4 011
Bevakningskostnader	49 326	45 790
Gångbanerenshållning/snörojning	0	2 872
Summa	226 384	209 622

Not 4 Reparation och underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rep.lokal	47 061	8 032
Underhåll av dörrar/portar	22 943	75 647
Rep. Va, sanitet	76 417	4 736
Rep. värme	93 989	243
Rep. Ventilation	208 352	121 809
Rep. El	9 695	16 475
Underhåll hiss	45 485	71 033
Underhåll av lås	3 076	6 558
Rep, Tak, hängrännor	6 088	4 801
Rep, fasad	8 910	5 665
Rep, Fönster	126 354	18 372
Underhåll övrigt	4 473	50 811
Ersättning skador boende	7 223	6 136
Underhåll av hyreslägenhet	39 511	0
Rep. av tvättutrustning	0	4 100
Rep. Tele/TV/KabelTV/bredband	7 508	0
Rep/Garage	0	12 635
Underhåll av skador	16 658	11 488
Summa	723 743	418 541

3

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnad	126 615	141 750
Värmekostnad	439 998	483 645
Vatten och avlopp	129 196	72 643
Soptömning	106 069	97 392
Fastig. försäkringspremie	18 016	18 015
Övriga fastighetskostnader	8 379	1 930
Kabel TV	45 024	42 129
Bredband och internet avgift	66 971	5 437
Fastighetskatt	202 985	202 719
Summa	1 143 253	1 065 660

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsmaterial	25 169	5 694
Reparation och underhåll	0	743
Annonsering/reklam	551	0
Kontorsmaterial och trycksaker	0	1 360
Telekommunikation	55	0
Styrelsekostnader	287	0
Konstaterade förluster på kund	24 830	0
Förvaltningskostnader övrigt	32 223	24 595
Revisionsarvoden externa	8 244	15 235
Kostnad möten/stämma	2 698	145
Förvaltningskostnad	46 990	43 582
ADB-tjänster	383	0
Konsultarvoden	49 379	4 342
Inkasso- / Påminnelseavg.	186	69
Bankkostnader	2 089	1 486
Advokat- och rättegångskostnad	35 857	8 621
Föreningsavgifter	9 860	4 699
Summa	238 801	110 571

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner och andra ersättningar:	0	0
Styrelsearvode	88 797	86 771
Summa	88 797	86 771
Sociala kostnader	16 405	25 633

8

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 284 313	54 284 313
	54 284 313	54 284 313
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 947 505	-3 469 273
-Årets avskrivning enligt plan	-478 232	-478 232
	-4 425 737	-3 947 505
Mark	22 580 322	22 580 322
Redovisat värde vid årets slut	72 438 898	72 917 130

Not 9 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
SBAB	3,86%	2018-06-15	17 288 485	17 354 096
SBAB	3,86%	2015-03-12	17 385 000	17 385 000
SBAB	2,76%	3 månaders	243 431	244 405
SBAB	3,30%	2016-10-12	15 941 965	16 000 000
			50 858 881	50 983 501

Not 10 Resultat efter skattemässiga justeringar

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	253 844	384 520
Uttagsbeskattning	619 932	647 904
Bokf. Avskrivning byggnad	478 232	478 232
Skattemässig avskrivning 2%	-1 085 686	-1 085 686
Skattemässigt resultat	266 322	424 970
Ing.ack.underskott	-687 605	-1 112 575
Utg.ack.underskott	-421 283	-687 605

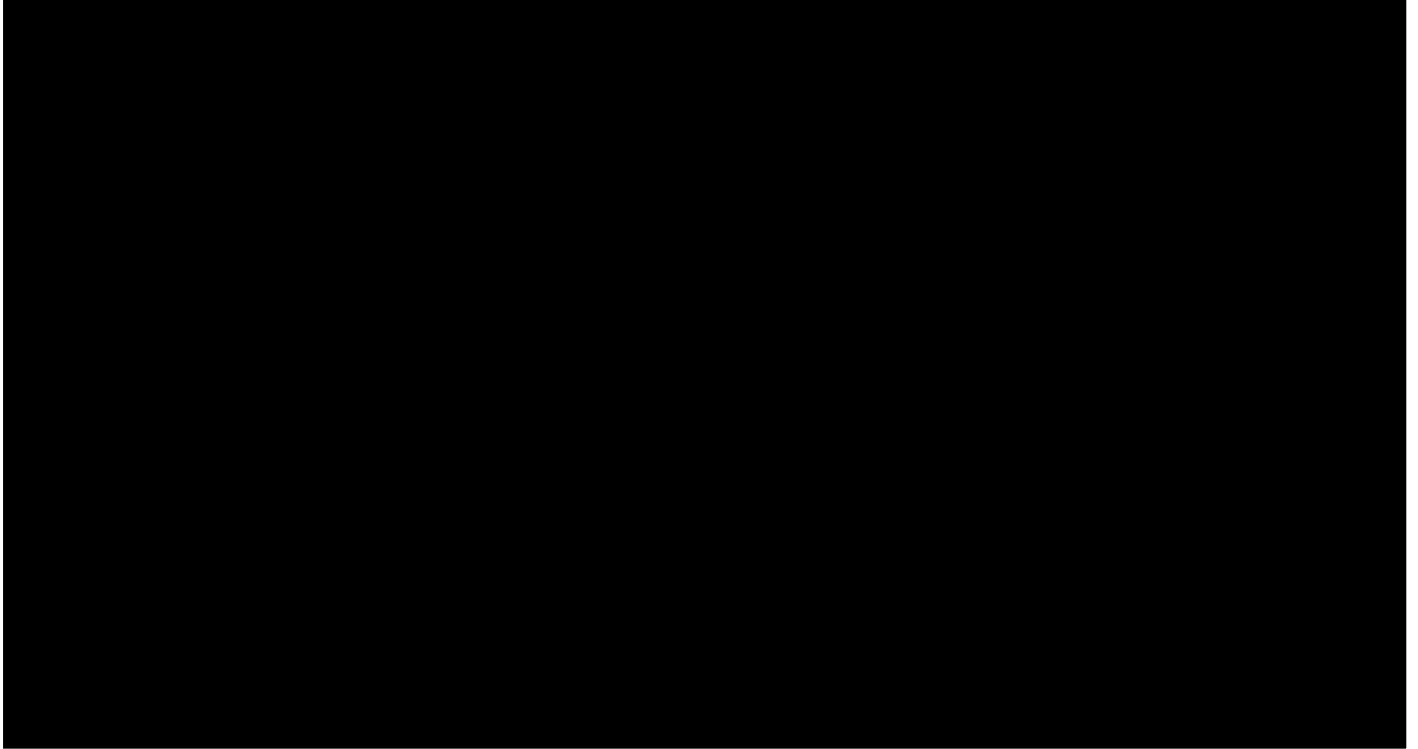
Not 11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid Årets ingång	20 890 126	1 885 203	614 148	-1 593 145	384 520
Disposition enl stämmobeslut	434 717	511 283	152 022	232 498	-384 520
Årets resultat					253 845
Belopp vid årets slut	21 324 843	2 396 486	766 170	-1 360 647	253 845

8

Underskrifter

Malmö den ¹²/3 2015



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	253 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	478 232
	<hr/> 732 076
Betald skatt	-2 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<hr/> 729 119
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-101 690
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-36 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<hr/> 591 177
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<hr/> 0
Finansieringsverksamheten	
Inbetalda insatser	434 717
Upplåtelseavgifter	511 283
Amortering av låneskulder	-124 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<hr/> 821 380
Årets kassaflöde	<hr/> 1 412 557
Likvida medel vid årets början	1 348 016
Likvida medel vid årets slut	<hr/> 2 760 572

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Altonahuset för år 2014.

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 2014 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 2014.

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 13/3 2015

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Ulf Hansson
Intern revisor