



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Altonahuset

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Altonahuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fond noten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2004-06-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Carl Göran Gabriel Jönsson	Ledamot	Avgår på egen begäran
Stina Majken Murath	Ledamot	
Karin Gunvor Margareta Sanyang	Ledamot	Avgår på egen begäran
Nils Patrik Thuring	Ledamot	Avgår på egen begäran
Biljana Veljanovska	Ledamot	
Anna Frida Kristina Bergfors	Suppleant	
Katarzyna Nelson	Suppleant	
Lars Anders Evert Wallström	Suppleant	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Göran Gabriel Jönsson, Karin Gunvor Margareta Sanyang och Nils Patrik Thuring.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Thomas Anvelid  
Ulf Hansson

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

Ernst & Young

#### Valberedning

Carl Malm  
Viktor Malmqvist

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2017-12-04. Begärd av 6 medlemmar.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Duvan 25	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

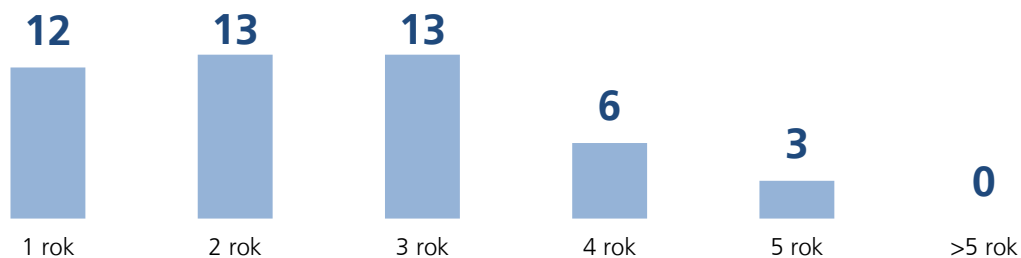
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 642 m<sup>2</sup>, varav 3 029 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 613 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sales clinical Services, Scandinavium AB	60 m <sup>2</sup>	2018-04-30
Catja Andresen	66 m <sup>2</sup>	2017-04-30
Handyman Store	90 m <sup>2</sup>	2017-02-28
Service förvaltning Malmö Stad, Förskola	709 m <sup>2</sup>	2017-06-30
Robert Matton AB	240 m <sup>2</sup>	2017-10-31
Solariemäklaren Gert Zethzon	74 m <sup>2</sup>	2019-01-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Moderniserat/renoverat hissarna	2017 - 2018	
Byte av porttelefoni	2016	Stora Nygatan
Skapat två uteplatser	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2017	Beräknas vara klart 2018
Spolning och filmning av stammar	2017	
Moderniserat/renoverat hissar	2017	Klart 2018
PCB-sanering	2018	
Takbyte inklusive koppar/plåtarbete	2019	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Övrig information

På grund av vattenläckage i Förskolans lokaler deponerar Malmö Stad hyran tills de kan återuppta verksamheten.

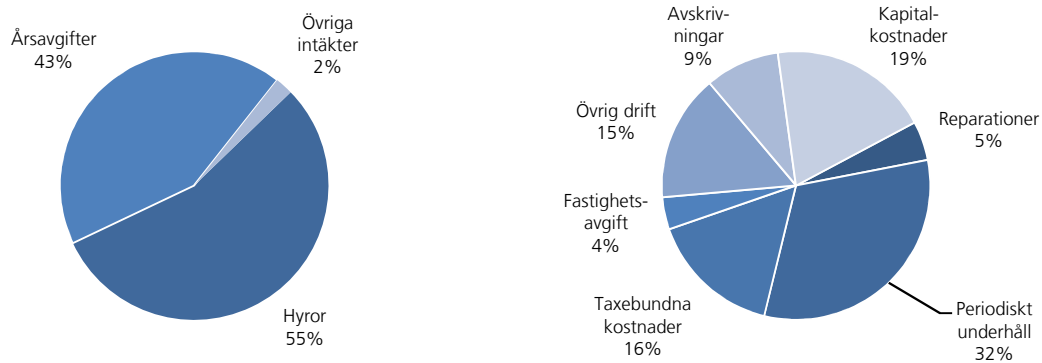
### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 073 357</b>	<b>2 753 199</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 294 602	4 274 075
Finansiella intäkter	1 508	349
Ökning av kortfristiga skulder	0	582 809
	<b>4 296 110</b>	<b>4 857 233</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 597 161	2 573 265
Finansiella kostnader	973 393	1 229 084
Ökning av kortfristiga fordringar	260 595	589 830
Minskning av långfristiga skulder	374 177	144 897
Minskning av kortfristiga skulder	433 034	0
	<b>5 638 361</b>	<b>4 537 075</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 731 106</b>	<b>3 073 357</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 342 250</b>	<b>320 158</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering/modernisering av samtliga tre hissar

Byte av dräneringspump i källare (garage)

Utredning vattenläckage i lokal för förskoleverksamhet tillsammans med Bengt Dahlgren Syd Fastighetsteknik AB

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56 st

Tillkommande medlemmar: 12 st

Avgående medlemmar: 14 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	647	630	549	499
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 182	1 088	1 309	1 619
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 578	14 710	14 761	17 965
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	28	26	27
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	106	83	101	95
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	19	24	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	210	265	322	403
Soliditet (%)	43	43	43	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-727	20	-1 282	254
Nettoomsättning (tkr)	4 286	4 137	4 418	5 030

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 029 m<sup>2</sup> bostäder och 1 613 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	29 028 843	0	0	29 028 843
Upplåtelseavgifter	4 463 186	0	0	4 463 186
Fond för yttre underhåll	2 970 214	950 000	0	2 020 214
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>36 462 243</b>	<b>950 000</b>	<b>0</b>	<b>35 512 243</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 573 157	-950 000	19 725	-3 642 882
Årets resultat	-726 795	-726 795	-19 725	19 725
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 299 952</b>	<b>-1 676 795</b>	<b>0</b>	<b>-3 623 157</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>31 162 291</b>	<b>-726 795</b>	<b>0</b>	<b>31 889 086</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-726 795
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 623 157
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-950 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 299 952</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

<u>1 600 882</u>
<b>-3 699 070</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 286 372	4 137 111
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 231	136 965
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 294 602</b>	<b>4 274 075</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 302 669	-2 008 041
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 428	-447 662
Personalkostnader	Not 6	-116 065	-117 562
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-452 351	-452 351
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 049 512</b>	<b>-3 025 616</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>245 090</b>	<b>1 248 459</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 508	349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-973 393	-1 229 084
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-971 885</b>	<b>-1 228 735</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-726 795</b>	<b>19 725</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-726 795</b>	<b>19 725</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	71 081 845	71 534 196
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>71 081 845</b>	<b>71 534 196</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>71 081 845</b>	<b>71 534 196</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	346 621	21 660
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 839 851	3 244 467
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 186 472</b>	<b>3 266 127</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	2 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 186 472</b>	<b>3 268 127</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>73 268 317</b>	<b>74 802 323</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 492 029	33 492 029
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 970 214	2 020 214
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 462 243</b>	<b>35 512 243</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 573 157	-3 642 882
Årets resultat		-726 795	19 725
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 299 952</b>	<b>-3 623 157</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 162 291</b>	<b>31 889 086</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 664 510	41 274 660
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 664 510</b>	<b>41 274 660</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	25 605 517	369 544
Leverantörsskulder		397 243	339 121
Övriga skulder		108 933	209 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	329 823	720 887
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 441 516</b>	<b>1 638 577</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 268 317</b>	<b>74 802 323</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 833 028	1 782 156
Hyror bostäder	207 876	205 766
Hyror lokaler momspliktiga	1 905 324	1 738 200
Hyror lokaler	27 978	27 144
Hyror parkering	1 200	2 800
Hyror garage	226 550	282 300
Kabel-TV intäkter	0	62 100
Bredbandsintäkter	84 450	20 700
Övriga debiterade avgifter	0	10 161
Överlåtelse/pantsättning	0	1 329
Överlåtelse	0	4 452
Öresutjämnning	-34	3
	<b>4 286 372</b>	<b>4 137 111</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	8 231	136 965
	<b>8 231</b>	<b>136 965</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 330	42 940
	Fastighetsskötsel beställning	19 040	49 214
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 705
	Snöröjning/sandning	15 146	7 713
	Städning entreprenad	56 925	60 383
	Sotning	0	2 213
	OVK Obl. Ventilationskontroll	70 573	0
	Hissbesiktning	60 044	3 023
	Myndighetstillsyn	2 120	5 238
	Bevakning	22 253	48 962
	Gemensamma utrymmen	379	0
	Garage	189	0
	Gård	942	3 798
	Serviceavtal	39 843	15 434
	Förbrukningsmateriel	5 749	401
	Teleport/hissanläggning	275	0
	Brandskydd	0	9 438
		<b>326 807</b>	<b>253 462</b>
<b>Reparationer</b>			
	Fastighet förbättringar	41 773	810
	Lokaler	10 000	0
	Förskola	16 040	6 543
	Tvättstuga	2 356	26 619
	Entré/trapphus	0	25 918
	Lås	7 660	14 050
	VVS	73 386	103 491
	Värmeanläggning/undercentral	2 229	0
	Ventilation	25 921	63 054
	Elinstallationer	3 967	25 529
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	620	0
	Hiss	8 915	17 635
	Tak	13 807	4 078
	Fasad	0	37 335
	Balkonger/altaner	0	1 746
	Mark/gård/utemiljö	0	40 425
	Garage/parkering	21 661	4 101
	Vattenskada	6 751	19 142
		<b>235 088</b>	<b>390 475</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Byggnad	0	134 833
	Installationer	0	25 128
	VVS	150 703	0
	Ventilation	81 676	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	92 972
	Hiss	1 323 191	8 937
	Tak	20 898	27 453
	Balkonger/altaner	24 413	0
		<b>1 600 882</b>	<b>289 323</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	101 818	131 246
	Värme	491 306	386 109
	Vatten	101 736	90 400
	Sophämtning/renhållning	103 745	114 935
		<b>798 606</b>	<b>722 689</b>

<b>Not 4</b> fortsättning	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	20 287	39 140
Kabel-TV	48 577	45 665
Bredband	77 068	85 329
	<b>145 932</b>	<b>170 133</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>195 355</b>	<b>181 959</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 302 669</b>	<b>2 008 041</b>

<b>Not 5</b> ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kreditupplysning	3 038	34
Tele- och datakommunikation	6 079	6 124
Juridiska åtgärder	17 345	0
Inkassering avgift/hyra	0	-331
Revisionsarvode extern revisor	14 875	14 760
Föreningskostnader	6 756	13 717
Styrelseomkostnader	1 511	3 588
Fritids- och trivselkostnader	754	1 531
Förvaltningsarvode	82 860	44 565
Förvaltningsarvoden övriga	9 105	22 011
Administration	11 420	11 882
Korttidsinventarier	1 717	7 663
Konsultarvode	17 603	317 188
Tidningar facklitteratur	434	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 930	4 930
	<b>178 428</b>	<b>447 662</b>

<b>Not 6</b> PERSONALKOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	89 600	91 000
Sociala kostnader	26 465	26 562
	<b>116 065</b>	<b>117 562</b>

<b>Not 7</b> AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnad	452 351	452 351
	<b>452 351</b>	<b>452 351</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	76 864 635	76 864 635
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>76 864 635</b>	<b>76 864 635</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 330 439	-4 878 088
	Årets avskrivningar enligt plan	-452 351	-452 351
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 782 790</b>	<b>-5 330 439</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>71 081 845</b>	<b>71 534 196</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 580 322	22 580 322
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 800 000	34 800 000
	Taxeringsvärde mark	21 355 000	21 355 000
		<b>56 155 000</b>	<b>56 155 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	42 800 000	42 800 000
	Lokaler	13 355 000	13 355 000
		<b>56 155 000</b>	<b>56 155 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	66 742	61 580
	Skattefordran	42 003	44 212
	Klientmedel hos SBC	1 731 106	3 071 357
	Fordringar	0	67 319
		<b>1 839 851</b>	<b>3 244 467</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	2 020 214	918 192
	Reservering enligt stadgar	950 000	950 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	152 022
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 970 214</b>	<b>2 020 214</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	SBAB	0,870 %	8 475 180	8 692 500	2018-01-17
	SBAB	1,710 %	15 737 510	15 811 134	2022-03-18
	SBAB	3,860 %	17 057 337	17 140 570	2018-06-15
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>41 270 027</b>	<b>41 644 204</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 605 517	-369 544	
			<b>15 664 510</b>	<b>41 274 660</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 422 307 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	55 700 000	55 700 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	138 306	133 469
	Avgifter och hyror	191 517	587 418
		<b>329 823</b>	<b>720 887</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	PCB-sanering
	Fortsatt utredning samt åtgärder av vattenläckage i lokal för förskoleverksamhet tillsammans med Bengt Dahlgren Syd Fastighetsteknik AB

---

## Styrelsens underskrifter

---

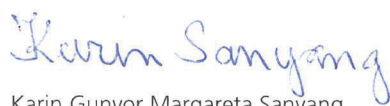
MALMÖ den 18 / 4 2018



Carl Göran Gabriel Jönsson  
*Ledamot*



Stina Majken Murath  
*Ledamot*



Karin Gunvor Margareta Sanyang  
*Ledamot*

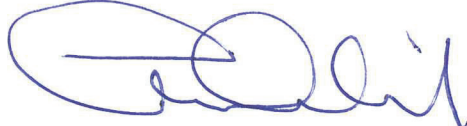


Nils Patrik Thuring  
*Ledamot*



Birana Veljanovska  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2018



Thomas Anvelid  
*Auktoriserad revisor*



Ulf Hansson  
*Intern revisor*



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Altonahuset, orgnr769610-9342

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Altonahuset för år 2017.

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 2017 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

8

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Altonahuset för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 30 april 2018

Ernst & Young AB

Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

Ulf Hansson  
Förtroendevald revisor