



Välkommen till årsredovisningen för Brf Altonahuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Duvan 25	2004	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963.

Värdeåret är 1963.

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt. Byggnadens totalyta är 4642 kvm, varav 3 029 kvm utgör boyta 1 613 kvm lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Johan Van Ketwich Verschuur	Ordförande
Jennie Persson	Sekreterare
Jonas Gustafsson	Kassör
Marcus Ingemansson	Styrelseledamot
Morten Jensen	Styrelseledamot
Sara Nielsen	Styrelseledamot
Nicolai Vemming	Suppleant

Valberedning

Tina Lambert Andersen

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young
Ulf Hansson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-11. Kompletteringsval till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och som sträcker sig fram till 2034.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Fönsterbyte, balkonger
- 2023 ● OVK - Delvis godkänd
Relining
- 2021 ● Uppdatering av passersystem
- 2020 ● Modernisering av armaturer samt ojordade/jordade ledningar inom fastigheten
Underhållsspolning av stammar
Rivning av hisskonstruktion, nytt tätskikt och asfaltering mot Altonagatan
Underhållsåtgärder i lägenhet hos hyresgäst
- 2018 ● PCB-sanering
- 2017-2018 ● Moderniserat/renoverat hissar
- 2017 ● Spolning och filmning av stammar

Planerade underhåll

- 2026-2027 ● Byte av tak på Stora Nygatan

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel MR Enterprice AB
Fjärrvärme och el EON
Skadedjurssanering Anticimex
Klottersanering Klottrets Fiende No 1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

De två absolut största händelserna under året har varit uppsägningen av lokalhyresgästen Ceramic & Me samt att lokalhyresgästen Lilla Jag förlorade sitt tillstånd hos Malmö Stad att bedriva förskola. Det förra resulterade i att ett skadestånd kommer att betalas under 2025 och det senare får främst följd under 2025. Arbetet med att hitta en ny hyresgäst inleddes under december 2024.

Under 2024 genomfördes också bytet av balkongfönster och -dörrar. Förutom en bättre boendekvalitet hoppas vi det kommer att påverka energiåtgången i fastigheten.

För att täcka för kostnadsläget höjdes avgifterna med 9% i februari.

Förändringar i avtal

Inga större förändringar

Övriga uppgifter

Det är känt sedan tidigare att taket på byggnadskroppen ut mot Stora Nygatan behöver bytas. Under året har vi låtit genomföra en inspektion samt att undersöka möjligheten att göra en förstudie av takbytet. Efter ett antal träffar med olika byggkonsulter valdes två ut till en andra omgång, och de lämnade offerter. Situationen under 2025 gör att vi avvaktar med förstudien till 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 986 971	4 608 755	4 211 204	3 349 905
Resultat efter fin. poster	-585 061	-4 997 944	359 520	-282 167
Soliditet (%)	44	44	48	48
Yttre fond	950 000	5 497 824	4 811 959	4 403 152
Taxeringsvärde	61 552 000	61 552 000	61 552 000	77 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	845	780	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,2	48,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 977	13 195	12 492	12 648
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 194	8 306	7 699	7 795
Sparande per kvm totalyta, kr	246	208	225	153
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	33	43	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	122	104	92	93
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	35	28	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	191	171	163	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,57	4,13	-	-
Räntekänslighet (%)	15,36	16,92	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Underskottet bygger främst på de underhållsåtgärder vi vidtagit, såsom fönsterbyte i kombination med ökat kostnadsläge. Vi avser att uppnå positivt resultat medelst höjda avgifter, långsiktiga hyresavtal för våra lokaler samt ett mer aktivt och robust arbete med budget och underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	29 998 095	-	-	29 998 095
Upplåtelseavgifter	6 988 934	-	-	6 988 934
Fond, yttre underhåll	5 497 824	-5 497 824	950 000	950 000
Balanserat resultat	-6 208 530	499 880	4 547 824	-6 658 650
Årets resultat	-4 997 944	4 997 944	-585 061	-585 061
Eget kapital	31 278 379	0	-585 061	30 693 318

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 708 650
Årets resultat	-585 061
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-950 000
Totalt	-7 243 711

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	950 000
Balanseras i ny räkning	-6 293 711

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 986 971	4 608 755
Övriga rörelseintäkter	3	146 557	71 728
Summa rörelseintäkter		5 133 528	4 680 483
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 114 247	-7 313 857
Övriga externa kostnader	9	-301 641	-289 221
Personalkostnader	10	-150 607	-137 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-416 112	-416 112
Summa rörelsekostnader		-3 982 607	-8 157 178
RÖRELSERESULTAT		1 150 922	-3 476 696
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 854	13 037
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 748 836	-1 534 285
Summa finansiella poster		-1 735 982	-1 521 248
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-585 061	-4 997 944
ÅRETS RESULTAT		-585 061	-4 997 944

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	68 048 416	68 455 552
Maskiner och inventarier	13	2 231	11 207
Summa materiella anläggningstillgångar		68 050 647	68 466 759
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 050 647	68 466 759
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		320 825	298 791
Övriga fordringar	14	1 227 324	2 005 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	104 867	0
Summa kortfristiga fordringar		1 653 016	2 304 222
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 653 016	2 304 222
SUMMA TILLGÅNGAR		69 703 663	70 770 981

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 987 029	36 987 029
Fond för yttre underhåll		950 000	5 497 824
Summa bundet eget kapital		37 937 029	42 484 853
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 658 650	-6 208 530
Årets resultat		-585 061	-4 997 944
Summa fritt eget kapital		-7 243 711	-11 206 474
SUMMA EGET KAPITAL		30 693 318	31 278 379
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	38 034 341	38 556 563
Leverantörsskulder		108 822	113 953
Övriga kortfristiga skulder		101 273	108 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	765 909	713 155
Summa kortfristiga skulder		39 010 345	39 492 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 703 663	70 770 981

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 150 922	-3 476 696
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	416 112	416 112
	1 567 034	-3 060 584
Erhållen ränta	12 854	13 037
Erlagd ränta	-1 787 650	-1 457 254
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-207 763	-4 504 801
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-226 966	-149 245
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	78 779	-73 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-355 950	-4 727 457
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 295 000
Upptagna lån	0	6 000 000
Amortering av lån	-522 222	-3 183 559
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-522 222	5 111 441
ÅRETS KASSAFLÖDE	-878 172	383 984
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 923 738	1 539 754
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 045 566	1 923 738

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Altonahuset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,75 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 387 515	2 198 245
Hysesintäkter bostäder	112 104	112 104
Hysesintäkter lokaler	1 208 340	1 134 396
Hysesintäkter lokaler, moms	883 732	842 592
Hysesintäkter garage	203 300	191 800
Hysesintäkter garage, moms	8 960	0
Hysesintäkter förråd, moms	4 500	6 000
Deb. fastighetsskatt	33 744	33 744
Deb. fastighetsskatt, moms	18 972	18 972
Bredband	90 600	90 300
Bredband moms	3 540	5 540
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-3 000
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-47 241	-33 000
EI	-2 021	0
Parkering	700	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 000	0
Påminnelseavgift	720	1 080
Dröjsmålsränta	764	791
Pantsättningsavgift	3 963	2 625
Överlåtelseavgift	7 165	6 565
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	392	0
Vidarefakturerade kostnader	62 000	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	4 170	0
Öres- och kronutjämning	3	1
Summa	4 986 971	4 608 755

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	42 119
Övriga intäkter	24 600	26 162
Försäkringsersättning	121 957	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 447
Summa	146 557	71 728

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	51 269	49 412
Fastighetsskötsel utöver avtal	48 798	17 688
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	430	4 911
Städning enligt avtal	47 024	45 653
Hissbesiktning	5 217	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	16 726	0
Brandskydd	6 293	4 112
Gårdkostnader	38 896	19 905
Gemensamma utrymmen	0	2 946
Sophantering	4 234	0
Garage/parkering	3 869	0
Serviceavtal	26 517	54 017
Förbrukningsmaterial	29 901	1 663
Summa	279 175	200 308

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 765
Huskropp utvändigt	15 083	0
Tvättstuga	25 973	6 934
Trapphus/port/entr	0	9 010
Dörrar och lås/porttele	27 131	34 114
Övriga gemensamma utrymmen	8 597	0
VVS	138 183	102 331
Värmeanläggning/undercentral	0	55 776
Ventilation	46 426	3 090
Elinstallationer	17 747	3 093
Hissar	34 673	61 677
Fasader	0	6 363
Fönster	2 988	0
Mark/gård/utemiljö	3 069	0
Garage/parkering	0	1 109
Vattenskada	0	3 683
Skador/klotter/skadegörelse	7 264	10 135
Summa	327 134	299 079

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Stambyte	0	5 546 563
Förskola	0	9 057
Dörrar och lås	61 400	0
VVS	22 465	0
Elinstallationer	15 574	0
Fönster	1 166 639	0
Balkonger/altaner	42 890	0
Summa	1 308 968	5 555 620

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	138 780	152 399
Uppvärmning	565 667	480 913
Vatten	183 976	160 232
Sophämtning/renhållning	-11 357	39 774
Grovsopor	23 337	43 888
Summa	900 402	877 206

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	27 104
Skadedjursförsäkring	25 334	55 406
Kabel-TV	53 351	69 013
Bredband	59 754	71 918
Fastighetsskatt	160 130	158 203
Summa	298 568	381 644

Fastighetsförsäkring 0 kr och i övrigt lägre kostnader jämfört med föregående år med anledning av periodisering 2024, se not 1.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 987	2 302
Tele- och datakommunikation	7 360	6 088
Juridiska åtgärder	99 200	81 974
Inkassokostnader	2 709	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	13 100	42 875
Revisionsarvoden extern revisor	24 553	23 325
Styrelseomkostnader	9 650	0
Fritids och trivselkostnader	10 818	2 276
Föreningskostnader	1 322	4 754
Förvaltningsarvode enl avtal	59 968	55 671
Överlåtelsekostnad	12 221	7 319
Pantsättningskostnad	5 974	6 566
Övriga förvaltningsarvoden	0	332
Administration	15 514	45 908
Konsultkostnader	37 267	4 462
Bostadsrätterna Sverige	0	5 370
Summa	301 641	289 221

Bostadsrätterna Sverige 0 kr med anledning av periodisering 2024, se not 1.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Arbetsgivaravgifter	36 007	32 988
Summa	150 607	137 988

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 748 211	1 534 256
Dröjsmålsränta	0	29
Kostnadsränta skatter och avgifter	625	0
Summa	1 748 836	1 534 285

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 864 635	76 864 635
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 864 635	76 864 635
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 409 083	-8 001 947
Årets avskrivning	-407 136	-407 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 816 219	-8 409 083
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 048 416	68 455 552
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 580 322</i>	<i>22 580 322</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 158 000	33 158 000
Taxeringsvärde mark	28 394 000	28 394 000
Summa	61 552 000	61 552 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 850	44 850
Utgående anskaffningsvärde	44 850	44 850
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-33 644	-24 668
Avskrivningar	-8 976	-8 976
Utgående avskrivning	-42 620	-33 644
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 231	11 207

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 797	1 738
Skattefordringar	177 961	79 155
Övriga kortfristiga fordringar	0	800
Transaktionskonto	386 758	862 341
Borgo räntekonto	658 809	1 061 397
Summa	1 227 324	2 005 431

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	46 170	0
Förutbet försäkr premier	28 764	0
Förutbet kabel-TV	17 982	0
Förutbet bredband	11 951	0
Summa	104 867	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-06-19	3,40 %	7 124 590	7 241 173
SBAB	2025-03-20	3,37 %	12 320 819	12 449 078
SBAB	2025-12-11	3,42 %	4 716 215	4 863 595
SBAB	2025-09-09	3,41 %	7 932 717	8 022 717
SBAB	2025-06-23	3,37 %	1 940 000	1 980 000
SBAB	2025-09-30	3,37 %	2 000 000	2 000 000
SBAB	2025-09-30	3,37 %	2 000 000	2 000 000
Summa			38 034 341	38 556 563
Varav kortfristig del			38 034 341	38 556 563

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 416 541 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	3 160	0
Uppl kostn el	12 816	0
Uppl kostnad Värme	65 370	0
Uppl kostn räntor	138 406	177 220
Uppl kostn vatten	15 585	14 000
Uppl kostnad Sophämtning	-1 720	0
Uppl kostnad arvoden	112 895	96 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	35 471	30 352
Förutbet hyror/avgifter	383 926	394 983
Summa	765 909	713 155

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

55 700 000

2023-12-31

55 700 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En hel del arbete med att hitta hyresgäster till hörnlokalen och till förskolan. Nuvarande hyresgäst till förskolan betalar inte hyran så deras kontrakt har förverkats. En jurist har anlitats för att föra ett ärende om skadestånd och avhysning till tingsrätten. Avgifterna höjdes med 9% från februari 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Jennie Persson
Sekreterare

Johan Van Ketwich Verschuur
Ordförande

Jonas Gustafsson
Kassör

Marcus Ingemansson
Styrelseledamot

Morten Jensen
Styrelseledamot

Sara Nielsen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young
Jakob Rignell
Auktoriserad revisor

Ulf Hansson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 09:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2025 16:44

DOCUMENT ID:

BkeGU0gzMxl

ENVELOPE ID:

rkMLAefzeg-BkeGU0gzMxl

DOCUMENT NAME:

Brf Altonahuset, 769610-9342 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

SHA-512:

bbbf978feedb4639fefe65f24f56c10280311a95e261301a
f2dda96f5985755cc7e4e98b5dfc30af65543b9f518a42d
411ccf8618ef10fabea05f5acae63a142

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN VAN KETWICH VE RSCHUUR johan.k@brfalconahuset.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 16:45 26.05.2025 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.202.142
2. SARA NIELSEN sara@brfalconahuset.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 16:46 26.05.2025 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.202.148
3. Jennie Marie Terese Pers son jennie@brfalconahuset.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 16:51 26.05.2025 16:49	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.38.154
4. JONAS GUSTAFSSON jonas@brfalconahuset.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 17:07 26.05.2025 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 185.197.225.31
5. Morten Jensen morten@brfalconahuset.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 17:07 26.05.2025 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 109.58.183.199
6. Marcus Richard Ingemans son marcus@brfalconahuset.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 18:45 26.05.2025 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.202.146
7. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 18:54 26.05.2025 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.172.123
8. Ulf Hansson ulf.erling.hansson@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 09:12 27.05.2025 08:54	eID Low	Swedish BankID IP: 5.180.2.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Altonahuset, 769610-9342

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Altonahuset för år 2024

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 misstag.

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 revisionssed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.



Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Bostadsrättsförening Altonahuset för år 2024 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 trygghetssätt.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Jakob Rignell
Auktoriserad revisor

Ulf Hansson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 09:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2025 16:44

DOCUMENT ID:

HyxQL0xzzgl

ENVELOPE ID:

BkQURgGzee-HyxQL0xzzgl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse med fortroendevald Altonahuset.pdf

2 pages

SHA-512:

394f614b3977912469c34d0db482b25e300f79a0c04f73
3c537c4e2dee81a406eccd034ed3da8c219e95e57aea40
075d7db80597925dc9a45103e3ea4176aed5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	Signed Authenticated	26.05.2025 18:54 26.05.2025 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.172.123
2. Ulf Hansson ulf.erling.hansson@hotmail.com	Signed Authenticated	27.05.2025 09:16 27.05.2025 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 5.180.2.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed