

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Altonahuset
769610-9342

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkningen	7-9
Upplýsningar till balansräkningen	10-11
Underskrifter	11
Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)	1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Altonahuset, 769610-9342 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens förvaltning för tiden 2015-01-01 -- 2015-12-31.

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 47 st lägenheter och 6 st lokaler.

Boyta	Lokalyta
3029 kvm	1613 kvm

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/renovering	2020
EI			Byte/renovering	2017
Tak/Altonagatan	Byte	2010		
Tak/Stora Nygatan				
Fasad	Byte av lokaldörrar			2016
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	2015		
Värmeanläggning	Byte av värmesystem EVU	2015		
Värmeanläggning	Märkning av värmeledningar	2015		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Styrelse och revisorer

<i>Styrelse</i>	<i>Befattning</i>	<i>Period fr o m</i>	<i>T o m</i>
Stina Murath	Ordförande	2015-01-01	2015-12-31
Gabriel Jönsson	Ledamot	2015-01-01	2015-12-31
Karin Sanyang	Ledamot	2015-01-01	2015-12-31
Mikael Nordgran	Ledamot	2015-01-01	2015-12-31
Cipi Jugovic	Ledamot	2015-01-01	2015-12-31

Suppleanter

Julia Bussenius		2015-01-01	2015-12-31
Erik Malmberg		2015-01-01	2015-12-31

Revisorer

Thomas Anvelid	Aukt.Revisor E&Y	2015-01-01	2015-12-31
Ulf Hansson	Internrevisor	2015-01-01	2015-12-31
Viktor Malmkvist	Revisorssuppleant	2015-01-01	2015-12-31

Valberedning

Viktor Malmkvist	Sammanställande
Carl Malm	
Biljana Veljanovska	

Förvaltning

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

Medlemsinformation

Föreningen hade tidigare 38 lägenheter men efter försäljning av LSS-lägenheter och personalutrymmen så finns nu 47 lägenheter. Av dessa är 3 fortfarande hyresrätter. När de säljs kommer det förbättra föreningens likviditet väsentligt.

Av föreningens 47 lägenheter har under året 8 st överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Föreningen har inte planerat att göra några avgiftshöjningar inför 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-03-19.
- Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.
- Föreningen har sålt 9 lägenheter som tidigare hyrts av Malmö Stad för LSS-boende, inklusive tillhörande personalutrymmen.
- Försäljningen av lägenheterna har gett föreningen ett stort tillskott i kassan, som de använt till att lösa ett lån på 8,3 miljoner.
- Föreningen har tagit fram en ny ekonomisk plan.
- Ny underhållsplan är framtagen. Underhållsplanen tillsammans med budget är föreningens verktyg för att planera framtida underhåll och för att behålla en god ekonomi.
- PWC (Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB) är anlitade för utredning kring möjligheten att övergå från oäkta till äkta förening.
- Fullföljt bytet av fjärrvärmecentralen inklusive injustering av värmesystem och radiatorer.
- Ytterdörrar till lokaler tillhörande Cres Decor och Relax är bytta.
- Föreningen har anlitat olika konsulter för åtgärd kring vattenläckage vid regn till förskola och garage, följt deras rekommendationer men problemet är ännu inte löst.

Planer inför 2016

- Renovering/modernisering av tre hissar, utredning kring möjligheten att låta hissarna gå upp till våning 6, kontra den merkostnad detta skulle medföra..
- Utredningen inför ny låshantering och porttelefoni.
- Fortsatta utredningar kring vattenläckaget vid regn till förskolan och garaget.
- Skapa två uteplatser på innergården, utanför förskolans område.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	4 418	5 030	4 702	4 867
Resultat efter finansiella poster	-1 282	254	385	226
Soliditet, %	43	31	30	29
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	513	546	533	533
Värmekostnad/kvm (kr)	101	104	115	95
Lån/kvm (kr)	9 002	19 692	19 692	19 699
Nettoränta/kvm (kr)	322	442	456	461

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 258 825
årets resultat	-1 282 035
Totalt	-2 540 860
disponeras för	
årets fondavsättning enligt stadgarna 0,3 % av taxeringsvärdet	-152 022
balanseras i ny räkning	-2 692 882

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter/hyror	1	4 417 700	4 940 246
Övriga rörelseintäkter	2	34 156	90 031
Summa rörelseintäkter m.m.		4 451 856	5 030 277
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-3 177 373	-2 093 380
Övriga externa kostnader	6	-498 388	-238 801
Personalkostnader	7	-112 055	-105 202
Avskrivningar	8	-452 351	-478 232
Summa rörelsekostnader		-4 240 167	-2 915 615
Rörelseresultat		211 689	2 114 662
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		535	7 617
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 494 259	-1 868 435
Summa finansiella poster		-1 493 724	-1 860 818
Resultat efter finansiella poster		-1 282 035	253 844
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 282 035	253 844
Årets resultat		-1 282 035	253 844

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	71 986 547	72 438 898
Summa materiella anläggningstillgångar		71 986 547	72 438 898
Summa anläggningstillgångar		71 986 547	72 438 898
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		30 682	42 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 180	13 143
Summa kortfristiga fordringar		45 862	55 652
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 753 199	2 760 572
Summa kassa och bank		2 753 199	2 760 572
Summa omsättningstillgångar		2 799 061	2 816 224
SUMMA TILLGÅNGAR		74 785 608	75 255 122

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		29 028 843	21 324 843
Upplåtelseavgifter		4 463 186	2 396 486
Yttre fond		918 192	766 170
Summa bundet eget kapital		34 410 221	24 487 499
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 258 825	-1 360 647
Årets resultat		-1 282 035	253 844
Summa ansamlad förlust		-2 540 860	-1 106 803
Summa eget kapital		31 869 361	23 380 696
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	41 789 101	50 858 881
Summa långfristiga skulder		41 789 101	50 858 881
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		0	35 430
Leverantörsskulder		316 176	139 805
Övriga skulder		96 693	193 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		714 277	646 978
Summa kortfristiga skulder		1 127 146	1 015 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 785 608	75 255 122

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
---------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd. Avskrivningen på byggnaden sker med 452 351 kr baserat på en återstående livslängd om 119 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Årsavgifter och Hyresintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	1 554 461	1 412 714
Hyresintäkter lokaler moms fria	469 782	912 840
Hyresintäkter lokaler momspliktiga	1 697 520	1 795 230
Hyresintäkter lägenheter	202 812	231 764
Garage	129 157	170 300
Diverse övriga avgifter	15 678	33 356
Div. avgift momsplikt	133 920	140 514
Garageplats momspl	144 470	170 600
Intäkt Vinds/källarförråd	0	3 000
Kabel-TV/bredband	69 900	77 700
Hyres. avgifts bortfall bostäder	0	-7 772
	4 417 700	4 940 246

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Föreningsavgifter intäkter	3 120	3 300
Överlåtelseavgifter	8 892	5 556
Pantsättningsavgift	4 860	3 095
Fakturerade inkassokostnader	45	0
Övriga fakturerade kostnader	2 000	10 780
Försäkringsersättning	0	42 291
Övriga rörelseintäkter	15 239	25 009
Summa	34 156	90 031

Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	43 985	73 538
Fastighetsskötsel enligt avtal	41 695	40 634
Städning	57 923	57 775
Extern tillsyn o besiktning	2 481	2 372
Hissbesiktning	3 485	2 739
Bevakningskostnader	57 187	49 326
Gångbanerenhållning/snöröjning	2 871	0
Summa	209 627	226 384

Not 4 Reparation och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rep.lokal	12 897	47 061
Underhåll av dörrar/portar	72 911	22 943
Rep. Va, sanitet	619 400	76 417
Rep. värme	453 559	93 989
Rep. Ventilation	326 062	208 352
Rep. El	72 766	9 695
Underhåll hiss	52 746	45 485
Underhåll av lås	9 658	3 076
Rep, Tak, hänggrännor	8 960	6 088
Rep, fasad	17 725	8 910
Rep, Fönster	1 476	126 354
Underhåll övrigt	117 251	4 473
Ersättning skador boende	12 253	7 223
Underhåll av hyreslägenhet	0	39 511
Rep bostadsrättslägenhet	9 373	0
Rep. Tele/TV/KabelTV/bredband	0	7 508
Underhåll av skador	14 621	16 658
Summa	1 801 658	723 743

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnad	121 849	126 615
Värmekostnad	467 018	439 998
Vatten och avlopp	110 950	129 196
Soptömning	107 921	106 069
Fastig. försäkringspremie	18 751	18 016
Övriga fastighetskostnader	332	8 379
Kabel TV	44 764	45 024
Bredband och internet avgift	79 341	66 971
Fastighetsskatt	215 162	202 985
Summa	1 166 088	1 143 253

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Lokalhyra	3 000	0
Förbrukningsmaterial	14 840	25 169
Personbilskostnader	500	0
Annonsering/reklam	3 860	551
Telekommunikation	0	55
Styrelsekostnader	179	287
Konstaterade förluster på kund	3 620	24 830
Förvaltningskostnader övrigt	20 396	32 223
Revisionsarvoden externa	14 358	8 244
Kostnad möten/stämma	2 200	2 698
Förvaltningskostnad	43 123	46 990
ADB-tjänster	0	383
Konsultarvoden	382 530	49 379
Inkasso- / Påminnelseavg.	117	186
Bankkostnader	2 177	2 089
Lämnade bidrag	0	20 000
Advokat- och rättegångskostnad	0	15 857
Tidningar, tidskrifter	548	0
Föreningsavgifter	6 940	9 860
Summa	498 388	238 801

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner och andra ersättningar:	0	0
Styrelsearvode	89 000	88 797
Sociala kostnader	23 055	16 405
Summa	112 055	105 202

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 284 313	54 284 313
	<u>54 284 313</u>	<u>54 284 313</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 425 737	-3 947 505
-Årets avskrivning enligt plan	-452 351	-478 232
	<u>-4 878 088</u>	<u>-4 425 737</u>
Mark	22 580 322	22 580 322
Redovisat värde vid årets slut	71 986 547	72 438 898

Not 9 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
SBAB	3,86	2018-06-15	17 217 459	17 288 485
SBAB	3,30	2016-10-12	15 879 142	17 385 000
SBAB			0	243 431
SBAB	1,42	2017-01-17	8 692 500	15 941 965
			<u>41 789 101</u>	<u>50 858 881</u>

Not 10 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	180 928	124 620
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	723 712	498 480
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	40 884 461	50 235 781
	<u>41 789 101</u>	<u>50 858 881</u>

Not 11 Resultat efter skattemässiga justeringar

	2015-12-31	2014-12-31
Årets resultat	-1 282 035	253 844
Uttagsbeskattning	821 306	619 932
Bokf. Avskrivning byggnad	452 351	478 232
Skattemässig avskrivning 2%	-1 085 686	-1 085 686
Skattemässigt resultat	-1 094 064	266 322
Ing.ack.underskott	-421 283	-687 605
Utg.ack.underskott	-1 850 614	-421 283

Not 12 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid	21 324 843	2 396 486	766 170	-1 360 647	253 844
Årets ingång					
Händelser under året	7 704 000	2 066 700			
Disposition enl stämmobeslut			152 022	101 822	-253 844
Årets resultat					-1 282 035
Belopp vid årets slut	29 028 843	4 463 186	918 192	-1 258 825	-1 282 035

Underskrifter

Malmö den / 2016

Stina Murath

Gabriel Jönsson

Karin Sanyang

Mikael Nordgran

Cipi Jugovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Thomas Anvelid
Aukt. Revisor
Ernst & Young

Ulf Hansson
Internrevisor

Viktor Malmkvist
Revisorssuppleant

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 282 035	253 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	452 351	478 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-829 684	732 076
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	9 790	11 395
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	111 601	-152 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-708 293	591 176
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	7 704 000	434 717
Upplåtelseavgifter	2 066 700	511 283
Amortering av låneskulder	-9 069 780	-124 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	700 920	821 380
Årets kassaflöde	-7 373	1 412 556
Likvida medel vid årets början	2 760 572	1 348 016
Likvida medel vid årets slut	2 753 199	2 760 572