



Välkommen till årsredovisningen för Brf Altonahuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 18

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 kommer 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 bostadslägenhet och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande 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 Skåne.

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 3029 kvm utgör boyta och 1613 kvm lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Tina Lambert Andersen	Ordförande
Marcus Ingemansson	Sekreterare
Morten Jensen	Styrelseledamot
Oskar Lyngö	Styrelseledamot

Valberedning

Biljana Veljanovska
Karin Sanyang

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen

Revisorer

Johan Malmquist	Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB
Ulf Hansson	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-30. Val av ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Utförda historiska underhåll

- 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

- 2024** ● Fönsterbyte
- 2024-2025** ● Byte av tak på Stora Nygatan

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	MR Enterprice AB
Fjärrvärme	EON

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets bokslut präglas av reliningen som genomfördes under sommaren. Entreprenaden blev försenad och något dyrare än budgeterat, främst på grund av odokumenterade skillnader mellan ritningsunderlaget och verkligheten. I övrigt har ett nytt lån tecknats och det lånade kapitalet använts till att finansiera både reliningen och det kommande fönsterbytet, vilket kommer genomföras under våren 2024.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga avtalsförändringar har skett under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser och en upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 608 755	4 211 204	3 349 905	3 873 584
Resultat efter fin. poster	-4 955 069	359 520	-282 167	3 026 268
Soliditet (%)	44	48	48	48
Yttre fond	5 497 824	4 811 959	4 403 152	3 655 719
Taxeringsvärde	61 552 000	61 552 000	77 000 000	77 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	780	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 155	12 492	12 648	12 789
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 306	7 699	7 795	7 882
Sparande per kvm totalyta, kr	217	225	153	794
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	43	29	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	104	92	93	89
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	28	26	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	171	163	147	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,13	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 belånad 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.

Uppllysning vid förlust

För verksamhetsåret 2023 gör föreningen en förlust som är direkt hänförlig till reliningsentreprenaden som genomfördes under sommaren. Detta är inte en återkommande utgift utan ett större underhåll som genomförts under året.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	29 361 933	-	636 162	29 998 095
Upplåtelseavgifter	5 330 096	-	1 658 838	6 988 934
Fond, yttre underhåll	4 811 959	-264 135	950 000	5 497 824
Balanserat resultat	-5 882 185	623 655	-950 000	-6 208 530
Årets resultat	359 520	-359 520	-4 997 944	-4 997 944
Eget kapital	33 981 323	0	-2 702 944	31 278 379

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 258 530
Årets resultat	-4 997 944
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-950 000
Totalt	-11 206 474

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	5 497 824
Balanseras i ny räkning	-5 708 650

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 608 755	4 211 204
Övriga rörelseintäkter	3	71 728	84 099
Summa rörelseintäkter		4 680 483	4 295 303
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 313 857	-2 136 540
Övriga externa kostnader	9	-289 221	-718 226
Personalkostnader	10	-137 988	-126 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-416 112	-418 704
Summa rörelsekostnader		-8 157 178	-3 400 422
		-3 476 696	894 880
RÖRELSERESULTAT			
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 037	3 683
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 534 285	-539 043
Summa finansiella poster		-1 521 248	-535 360
		-4 997 944	359 520
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			
		-4 997 944	359 520
ÅRETS RESULTAT			
		-4 997 944	359 520

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	68 455 552	68 862 688
Maskiner och inventarier	13	11 207	20 183
Summa materiella anläggningstillgångar		68 466 759	68 882 871
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 466 759	68 882 871
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		298 791	147 896
Övriga fordringar	14	2 005 431	1 623 097
Summa kortfristiga fordringar		2 304 222	1 770 993
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 304 222	1 770 993
SUMMA TILLGÅNGAR		70 770 981	70 653 864

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 987 029	34 692 029
Fond för yttre underhåll		5 497 824	4 811 959
Summa bundet eget kapital		42 484 853	39 503 988
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 208 530	-5 882 185
Årets resultat		-4 997 944	359 520
Summa fritt eget kapital		-11 206 474	-5 522 665
SUMMA EGET KAPITAL		31 278 379	33 981 323
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	38 556 563	35 740 122
Leverantörsskulder		118 145	204 890
Övriga kortfristiga skulder		104 739	96 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	713 155	630 723
Summa kortfristiga skulder		39 492 602	36 672 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 770 981	70 653 864

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 476 696	894 880
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	416 112	418 704
	-3 060 584	1 313 584
Erhållen ränta	13 037	3 683
Erlagd ränta	-1 457 254	-475 006
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 504 801	842 261
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-149 245	100 694
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-73 412	38 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 727 457	981 013
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 295 000	0
Uptagna lån	6 000 000	0
Amortering av lån	-3 183 559	-446 319
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 111 441	-446 319
ÅRETS KASSAFLÖDE	383 984	534 694
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 539 754	1 005 061
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 923 738	1 539 754

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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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:

Maskiner och inventarier	20 %
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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 198 245	2 101 585
Hysesintäkter bostäder	112 104	163 719
Hysesintäkter lokaler	1 134 396	876 107
Hysesintäkter lokaler, moms	842 592	762 541
Hysesintäkter garage	191 800	208 500
Hysesintäkter p-plats, moms	0	19 618
Hysesintäkter förråd	0	6 000
Hysesintäkter förråd, moms	6 000	0
Deb. fastighetsskatt	33 744	0
Deb. fastighetsskatt, moms	18 972	0
Bredband	90 300	97 690
Bredband moms	5 540	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-3 000	-36 000
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-33 000	0
El	0	3 925
Påminnelseavgift	1 080	0
Dröjsmålsränta	791	0
Pantsättningsavgift	2 625	7 487
Överlåtelseavgift	6 565	0
Öres- och kronutjämning	1	33
Summa	4 608 755	4 211 204

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	42 119	0
Övriga intäkter	26 162	19 990
Försäkringsersättning	0	64 109
Återbäring försäkringsbolag	3 447	0
Summa	71 728	84 099

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	49 412	23 718
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 688	17 428
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 911	2 720
Städning enligt avtal	45 653	45 225
Städning utöver avtal	0	552
Hissbesiktning	0	4 291
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	98 118
Brandskydd	4 112	0
Gårdkostnader	19 905	3 443
Gemensamma utrymmen	2 946	8 777
Sophantering	0	11 575
Snöröjning/sandning	0	8 760
Serviceavtal	54 017	70 202
Förbrukningsmaterial	1 663	1 295
Summa	200 308	296 104

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 765	21 483
Förskola	0	34 329
Tvättstuga	6 934	11 222
Trapphus/port/entr	9 010	0
Dörrar och lås/porttele	34 114	30 787
VVS	102 331	60 788
Värmeanläggning/undercentral	55 776	0
Ventilation	3 090	41 331
Elinstallationer	3 093	1 749
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 774
Hissar	61 677	57 709
Fasader	6 363	0
Garage/parkering	1 109	28 982
Vattenskada	3 683	45 787
Skador/klotter/skadegörelse	10 135	3 490
Summa	299 079	340 431

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	0
Stambyte	5 546 563	0
Förskola	9 057	0
Entr/trapphus	0	23 018
Dörrar och lås	0	29 217
VVS	0	145 485
Mark/gård/utemiljö	0	66 415
Summa	5 555 620	264 135

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	152 399	199 021
Uppvärmning	480 913	427 933
Vatten	160 232	129 865
Sophämtning/renhållning	39 774	66 204
Grovsopor	43 888	0
Summa	877 206	823 022

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	27 104	25 788
Skadeförsäkring	55 406	0
Självrisk	0	96 600
Kabel-TV	69 013	63 513
Bredband	71 918	72 034
Fastighetsskatt	158 203	154 913
Summa	381 644	412 848

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 302	939
Tele- och datakommunikation	6 088	2 706
Juridiska åtgärder	81 974	151 225
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	42 875	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 325	39 358
Styrelseomkostnader	0	3 950
Fritids och trivselkostnader	2 276	551
Föreningskostnader	4 754	1 117
Förvaltningsarvode enl avtal	55 671	73 040
Överlåtelsekostnad	7 319	0
Pantsättningskostnad	6 566	0
Övriga förvaltningsarvoden	332	0
Administration	45 908	20 814
Konsultkostnader	4 462	419 157
Bostadsrätterna Sverige	5 370	5 370
Summa	289 221	718 226

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Arbetsgivaravgifter	32 988	30 352
Summa	137 988	126 952

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 534 256	538 984
Dröjsmålsränta	29	0
Övriga räntekostnader	0	59
Summa	1 534 285	539 043

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 864 635	76 864 635
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 864 635	76 864 635
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 001 947	-7 592 212
Årets avskrivning	-407 136	-409 734
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 409 083	-8 001 947
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 455 552	68 862 688
<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	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 850	44 850
Utgående anskaffningsvärde	44 850	44 850
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 668	-15 698
Avskrivningar	-8 976	-8 970
Utgående avskrivning	-33 644	-24 668
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 207	20 183

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 738	98
Skattefordringar	79 155	82 445
Klientmedel	0	652 013
Övriga kortfristiga fordringar	800	800
Transaktionskonto	862 341	0
Borgo räntekonto	1 061 397	887 742
Summa	2 005 431	1 623 097

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-06-19	4,84 %	7 241 173	7 348 870
SBAB	2024-03-20	4,87 %	12 449 078	15 267 560
SBAB	2024-12-11	4,81 %	4 863 595	5 010 975
SBAB	2024-09-09	4,80 %	8 022 717	8 112 717
SBAB	2024-06-20	4,87 %	1 980 000	-
SBAB	2024-09-30	4,82 %	2 000 000	-
SBAB	2024-09-30	4,82 %	2 000 000	-
Summa			38 556 563	35 740 122
Varav kortfristig del			38 556 563	35 740 122

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 039 523 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	21 483
Uppl kostn räntor	177 220	100 189
Uppl kostn vatten	14 000	0
Uppl kostnad arvoden	96 600	96 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	30 352	30 352
Förutbet hyror/avgifter	394 983	382 099
Summa	713 155	630 723

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 700 000	55 700 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning med 9 procent från och med februari 2024, den primära orsaken var för att täcka ökade verksamhetskostnader och skenande priser. Det bör dock noteras att höjningen är lägre än förändringen i KPI för 2023 (10.9%). Ovan nämnda fönsterbyte är planerat till mars 2024.

Underskrifter

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

Malmö

Tina Lambert Andersen
Ordförande

Marcus Ingemansson
Sekreterare

Morten Jensen
Styrelseledamot

Oskar Lyngö
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Johan Malmquist
Auktoriserad revisor

Ulf Hansson
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Altonahuset, 769610-9342.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Altonahuset för år 2023.

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 2023 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Altonahuset för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 trygghande 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 underskrift

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Ulf Hansson
Föreningsvald revisor