

ÅRSREDOVISNING 2020

BRF Altona 1
769627-6570

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

MS
KB
HB

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	10
Underskrifter	16
Revisionsberättelse	17

Kontaktuppgift till styrelsen
brf.altona1@gmail.com

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



En del av  nabo

K3

K3

B

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Altona 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, samt lokaler, åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-02-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-18 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2017-09-07.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Fastigheten Malmö Altona 1 köptes av föreningen 2015-03-02.

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Malmö Altona 1, Malmö kommun.

Föreningens gatuadresser är Stora Nygatan 30, 211 37 Malmö och Altonagatan 1, 211 38 Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos försäkringsbolag via bostadsrätterna.

Bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

Extrastämma per capsulam 2020-12-28 för val av styrelseledamot efter att föreningens ordförande avgått på grund av flytt.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Stefan Tadic	Ordförande	avgick 2020-10-09 p.ga flytt
Hans Bjerhag	Ordförande	vald 2020-12-28 per capsulam
Klas Berlin	Ledamot	2021
Madeleine Högberg-Olsson	Ledamot	2021
Bengt Olsson	Suppleant	2021
Charlotta Andersson	Suppleant	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 samt protokollförda sammanträden samt årsmötesförhandling.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Anna Belfrage, föreningsvald revisor

KB
MH
H

Valberedning

Jasmina Berlin och Lidia Misuraca

Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Sekant AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Malmö Altona 1 har en tomtareal om 632 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Föreningens byggnader anges vara uppförda 1929, men är sannolikt äldre än så. Byggnaderna renoverades/byggdes fullständigt om 2014 och ombildning till bostadsrättsförening ägde rum 2015-03-02 då föreningen köpte fastigheten.
Värdeår för fastighetsbeskattning är 2015.
Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av ett hus med totalt 8 lägenheter. Samtliga 8 är upplåtna med bostadsrätt.
Till fastigheten hör också två (2) lokaler för uthyrning.
Den totala boytan uppgår till 781 kvm. Lokalytan är 224 kvm.

Lägenhetsfördelning

2 stycken 2 rum och kök
4 stycken 3 rum och kök
2 stycken 4 rum och kök

Föreningen har 2 uthyrningsbara lokaler

1 stycken på 109 kvm
1 stycken på 115 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-27. 8 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

2 städdagar, 1 vår och 1 höst där föreningen bjudit på grillad korv. Även firat Smålands nationaldag den 5 mars med kaffe och tårta. Glöggmingel på gården 3e advent.

Underhåll och underhållsplan

Under 2017 har föreningen med hjälp av en konsult tagit fram en 30-årig underhållsplan för fastigheten.

* Enligt uppmätning 2020.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and other illegible marks.

Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett under 2020 och tidigare:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Innergård makeover	2016	Total omgörning. Nya trappor, planteringar och träd. Pergola
Avfuktningsanläggning	2016	Installation av avfuktningsanläggning i källarlokalerna, Kompletterad med markfuktsskydd i två av källarutrymmen
Ommålning	2016	Ommålning av grind, valv och sockel mot gatan
Belysning och tidur	2016	Belysning och tidur installerat i valvet
Cykelställ	2016	Cykelställ installerat
Underhållsplan	2017	30-årig underhållsplan framtagen
OVK	2017	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd i fastigheten
Jordfelsbrytare	2017	Ny jordfelsbrytare installerad i lokal #22001
Fönsterrenovering	2017	Omkittning och målning fönster mot innergård i lokal #2202.
Fjärrvärmecentralen	2018	Isolering och injustering.
Trappa U1	2019	Fäste av räcke, målning omläggning av golv.
Ytterdörr portgång	2019	Ny dörr
Gården	2019	Omläggning av plattor
Källare	2019	Belysning
Undercentral	2019	Byte av cirkulationspump och expansionskärl.
Trädgård	2019	Nya växter
Nya Fläktar samt rensning	2020	P.g.a buller byttes fläktarna, samtidigt rensades ventilationskanalerna.
Puts/tegel mot Grannfastighet	2020	Utfört status OK
Slipning och oljebehandling av fönster mot gården i lgh #1201.	2020	Utfört

Framtida underhåll

Eftersom fastigheten är nyrenoverad beräknas endast marginella underhållsåtgärder behöva göras inom de närmaste åren. Underhållsplan är upprättad under 2017

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Innergård, vatten- samt avloppsledningar	2025	Nuvarande status tillfredsställande.
Takfotsräcke, snörasskydd	2025	Skjuts på framtiden
Energideklaration	2021	Uppdatering
Underhållsplan	2022	Uppdatering
Fönster/fönsterdörrar	2022	Lägenheter. Lasering m. m.
Terasser, träpanel	2024	Målning m.m.
Värmeanläggning	2024	Byte av ställdon, styrventiler m.m. Byte av pump m.m.
Låssystem	2026	Nytt
Ventilationskanaler	2026	Rensning

KB
PAB HB

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 15 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 2 st överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes enligt ekonomisk plan med 2% 2020-01-01.

Övrigt

Föreningen har under den pågående pandemin beviljat sina hyresgäster en 50-procentig hyresreduktion under månaderna april-juni-2020 i enlighet med reglerna för statligt hyresstöd. Halva detta belopp har återbetalats till föreningen från Länsstyrelsen enligt regelverket.

KP
HB

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	440	432	432	432	432
Nettoomsättning	792	805	805	756	750
Årets resultat	- 36	- 12	93	- 30	- 504
Totalt eget kapital	21 208	21 244	21 256	21 163	21 193
Balansomslutning	34 823	35 096	35 078	34 891	34 914
Soliditet	60,9%	60,5%	60,6%	60,7%	60,7%
Bokfört värde byggnader och mark	34 138	34 260	34 382	34 504	34 626
Taxeringsv., byggnader och mark	25 747	25 747	20 583	20 583	20 583
Taxeringsvärde byggnader	17 972	17 972	15 330	15 330	15 330
Låneskuld	13 420	13 520	13 520	13 520	13 520
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	17 497	17 627	17 627	17 627	17 627
Belåningsgrad	52%	53%	66%	66%	66%
Amortering under året	100	0	0	0	180
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,34%	1,37%	1,49%	1,49%	1,25%
Likvida medel	670	824	629	378	217
Likviditet	351%	252%	212%	186%	119%
Kassaflöde, kr/kvm	264	340	283	237	- 339
Avsättning yttre fond, kr/kvm	150	150	150	150	150

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder - kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta)

KB
YB
B

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 570 000	200 416	-513 984	-12 351	21 244 081
Disp. enligt stämmobeslut			-12 351	12 351	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		115 000	-115 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-167 417	167 417		-167 417
Årets resultat				-35 760	-35 760
Belopp vid årets utgång	21 570 000	147 999	-473 918	-35 760	21 208 321

Insatskapitalet 21.570.000 överensstämmer med ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-526 335
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-115 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	167 417
årets förlust	-35 760
Summa, till stämmans förfogande	-509 678

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-509 678
Summa	-509 678

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

KB
KAS
B

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	791 987	805 272
Summa rörelseintäkter		791 987	805 272
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-511 163	-510 584
Övriga externa kostnader		-15 225	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-121 865	-121 865
Summa rörelsekostnader		-648 253	-632 449
Rörelseresultat		143 734	172 823
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 390	524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 884	-185 698
Summa finansiella poster		-179 494	-185 174
Resultat efter finansiella poster		-35 760	-12 351
Resultat före skatt		-35 760	-12 351
Årets resultat		-35 760	-12 351

KB
KB

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	34 138 220	34 260 085
Summa materiella anläggningstillgångar		34 138 220	34 260 085

Summa anläggningstillgångar		34 138 220	34 260 085
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		0	1 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	14 992	10 440
Summa kortfristiga fordringar		14 992	11 933

Kassa och bank

Kassa och bank		669 990	824 102
Summa kassa och bank		669 990	824 102
Summa omsättningstillgångar		684 982	836 035

SUMMA TILLGÅNGAR		34 823 202	35 096 120
-------------------------	--	-------------------	-------------------

KB
MAB
H
B

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 570 000	21 570 000
Fond för yttre underhåll		147 999	200 416
Summa bundet eget kapital		21 717 999	21 770 416
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-473 918	-513 984
Årets resultat		-35 760	-12 351
Summa fritt eget kapital		-509 678	-526 335
Summa eget kapital		21 208 321	21 244 081
Långfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut	8	0	4 320 000
Summa långfristiga skulder		0	4 320 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	13 420 000	9 200 000
Leverantörsskulder		29 790	114 947
Skatteskulder		3 291	39 470
Övriga skulder		90 033	99 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	71 767	78 284
Summa kortfristiga skulder		13 614 881	9 532 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 823 202	35 096 120

KB
PAB
HB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,5 %

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen eller 1.429 (2020) kr per lägenhet. Föreningen har värdeår 2015 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift åren 2016-2030.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	337 693	331 056
Hyrer, lokaler	382 532	429 326
Hyresersättning, Boverket	27 324	0
Fastighetsskatt lokaler	8 560	8 560
Intäkter Kabel-TV	8 160	8 160
Intäkter Bredband	24 000	24 000
Intäkt el	1 590	0
Intäkt överlåtelse- och panthantering	2 128	2 537
Övriga intäkter	0	1 633
Summa	791 987	805 272

KB
MHO
B

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	325 142	329 366
Löpande underhåll, se spec. nedan	18 603	30 023
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	167 417	151 195
Summa	511 162	510 584
Specifikation driftskostnader		
El	14 848	19 904
Uppvärmning	66 433	65 093
Vatten & avlopp	23 074	20 349
Avfallshantering	20 054	19 243
Tvätt av sopkärl	4 070	3 928
Snörenhållning och halkbekämpning	1 250	1 250
Fastighetsförsäkring	15 094	13 979
Kabel-TV Telenor	9 123	8 516
Bredband Ownit	23 904	23 904
Fastighetsskötsel enligt avtal	28 233	27 612
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 876	4 375
Lokalvård enligt avtal	14 342	14 028
Fastighetsskatt lokaler	39 470	39 470
Förbrukningsinventarier	3 342	15 534
Förbrukningsmaterial	6 611	1 994
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	9 217	12 238
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	26 654	26 482
Kostnad överlåtelse- och pantantering	1 329	1 596
Administrativa kostnader	7 308	6 031
Medlemskap bostadsrätterna	3 910	3 840
Summa	325 142	329 366
Specifikation löpande underhåll, reparationer		
Löpande underhåll/Rep, material	0	1 584
Bostäder	0	1 678
Lokaler	721	6 951
Installationer el	0	10 553
Installationer lås & larm	2 868	4 484
Installationer ventilation	13 462	2 700
Fastighet utvändigt, fasader	0	1 573
Markytor, planteringar	1 552	500
Summa	18 603	30 023

KF
KMS
H

Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll

Gemensamma utrymmen	0	88 729
Installation ventilation	42 379	0
Huskropp utvändigt, dörrar	0	40 990
Huskropp utvändigt	125 038	0
Markytor hårdgjorda	0	21 476
Summa	167 417	151 195

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	121 865	121 865
Summa	121 865	121 865

Det görs inte någon avskrivning på markvärde.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	24 372 970	24 372 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 372 970	24 372 970
Ingående avskrivningar	-853 055	-731 190
Årets avskrivningar	-121 865	-121 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-974 920	-853 055
Utgående redovisat värde	23 398 050	23 519 915
Bokfört värde byggnader	23 398 050	23 519 915
Bokfört värde mark	10 740 170	10 740 170
Summa bokfört värde byggnader och mark	34 138 220	34 260 085
Taxeringsvärden byggnader	17 972 000	17 972 000
Taxeringsvärden mark	7 775 000	7 775 000
Summa	25 747 000	25 747 000

Fastighetsbeteckningar: Malmö Altona 1
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2015 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

MBO KB
H

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 138	4 819
Förutbetald Kabel-TV Telenor	2 402	2 159
Förutbetald kostnad bredband	1 992	1 992
Övriga förutbetalda kostnader	5 460	1 470
Summa	14 992	10 440

Not 7 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	13 700 000	13 700 000
Summa	13 700 000	13 700 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,90 %	2021-05-29	9 100 000	0
Stadshypotek	2,05 %	2021-06-01	4 320 000	0
Summa			13 420 000	0

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.

Låneskulden på balansdagen är 13 420 000 (13 520 000) kronor. Under räkenskapsåret har 100 000 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 0 (4 320 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 13 420 000 (9 200 000) kronor. På balansdagen utgör 0 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Föreningen har två lån som förfaller under 2021. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer omsättas på förfallodagen

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 13 420 000 (13 420 000) kronor.

MTD L/B
H/B

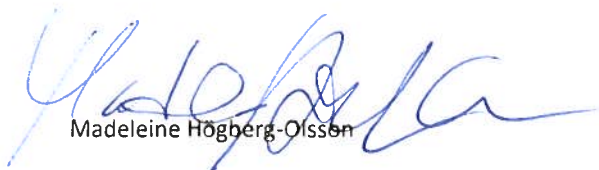
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen räntekostnad	14 433	15 263
Förutbetalda hyror och avgifter	57 334	63 021
Summa	71 767	78 284

Malmö 2021-05-17


Hans Bjerhag
Ordförande


Klas Berlin


Madeleine Högborg-Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 17/5-2021


Anna Belfrage
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Altona 1

Org.nr 769627-6570

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Altona 1 för räkenskapsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2021- 05 - 17



Anna Belfrage
Föreningens revisor