



Välkommen till årsredovisningen för Brf Altonahuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Duvan 25	2004	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963.

Värdeåret är 1963.

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt. Byggnadens totalyta är 4642 kvm, varav 3 029 kvm utgör boyta 1 613 kvm lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Nicolai Vemming	Ordförande
Jonas Gustafsson	Kassör
Johan van Ketwich	Sekreterare
Elin Palmlund	Styrelseledamot
Morten Jensen	Styrelseledamot
Pierre Johansson	Styrelseledamot

Valberedning

Tina Lambert Andersen, Jennie Persson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna. Bolagsordning daterad 2025-09-26

Revisorer

Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young

Ulf Hansson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-26. Extrastämman avhandlar de stadgeändringar som beslutades första gången på årsstämman i juni samt en fråga om andelstal efter att en hyresrätt upplåtits till bostadsrätt..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Spolning och filmning av stammar
- 2017-2018 ● Moderniserat/renoverat hissar
- 2018 ● PCB-sanering
- 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
- 2021 ● Uppdatering av passersystem
- 2022 ● Relining
- 2023 ● OVK - Delvis godkänd
- 2023-2024 ● Fönsterbyte, balkonger

Planerade underhåll

- 2026-2027 ● Byte av tak på Stora Nygatan

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	MR Enterprice AB
Fjärrvärme och el	EON
Internet	Bahnhof
Klottersanering	Klottrets Fiende No 1
Service hissar	Schindler
Service Ventilation	Climat80
Skadedjurssanering	Anticimex
TV-tjänster	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

År 2025 har varit ett år av både ekonomiska framsteg och utmaningar för föreningen.

Under året kom ett positivt beslut i förvaltningsrätten om momsantering för bostadsrättsföreningar med momsbelagda lokaler. Detta resulterade i att vår förening fick tillbaka cirka 250 000 kronor.

Efter en period med vakanser under våren och sommaren har föreningen skrivit avtal med hyresgäster i båda tidigare vakanta lokalerna: Jensen Education gällande förskolan i Altonagatan (från augusti 2025) och med Malmö Printing Company för hörnlokalen Stora Nygatan/ Altonagatan (från oktober 2025).

Under 2025 slutfördes ombildningen av föreningens sista hyreslägenhet, som nu är en bostadsrätt. Detta innebär att alla lägenheter i fastigheterna nu är bostadsrätter.

Ränteläget för våra lån förbättrades under 2025 vilket har lett till lägre räntekostnader för föreningen. Inför 2026 valde vi att binda cirka en tredjedel av lånestocken på två år.

Trots dessa positiva utvecklingar har året också bjudit på utmaningar.

Föreningen har under 2025 betalat ut ett skadestånd till en tidigare hyresgäst, med anledning av en tvist som avgjordes under 2024. Detta har påverkat vår ekonomi, men vi har genom periodisering kunnat hanterat situationen på ett bra sätt.

I början av året försattes en av våra lokalhyresgäster i konkurs, vilket ledde till bortfall av hyresintäkter och bidrog till en av de tidigare nämnda vakanta lokaler. Konkursen är ännu inte helt avslutad, men vi har tagit höjd för förväntade finansiella förluster i budgeten för 2026.

Sammantaget har föreningen kunnat navigera 2025 på ett bra sätt, med viktiga framsteg och en stabil ekonomisk grund.

Förändringar i avtal

Avtal med Anticimex angående hyra av skadedjurs fällor avslutades och föreningen köpte in egna fällor med motsvarande funktioner. Detta innebär över tid en betydande besparing.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 433 575	4 986 971	4 608 755	4 211 204
Resultat efter fin. poster	-676 835	-585 061	-4 997 944	359 520
Soliditet (%)	46	44	44	48
Yttre fond	950 000	950 000	5 497 824	4 811 959
Taxeringsvärde	81 714 000	61 552 000	61 552 000	61 552 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	870	845	781	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54%	48,2	48,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 377	12 977	13 195	12 492
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 077	8 194	8 306	7 699
Sparande / kvm totalyta, kr	123	249	210	225
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	30	33	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	108	122	104	92
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	40	35	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	182	191	171	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	4,57	4,13	1,50
Räntekänslighet (%)	13,78	15,39	16,90	-

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.

Upplysning vid förlust

Förlust under 2025 är baserad på tillfälliga vakanser på lokaler fram tom Q3 2025, ett mäklararvode för uthyrning av förskolelokalen samt ett utbetalt skadestånd gentemot tidigare lokal hyresgäst. Styrelsen bedömer att förlusten under 2025 är av engångskaraktär baserad på ovan händelser.

När det gäller Den uppkomna förlusten under 2025 samt den mycket osäkra fordran i konkursen på förskolan Lilla Jag så tittar styrelsen aktiv på hur den kommer att påverka föreningen och dess finansiering, Styrelsen utesluter inte att kommande avgiftshöjningar kan bli aktuella för att säkerställa finansiering av uppkomna förluster.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	29 998 095	-	805 902	30 803 997
Upplåtelseavgifter	6 988 934	-	1 459 098	8 448 032
Fond, yttre underhåll	950 000	-950 000	950 000	950 000
Balanserat resultat	-6 658 650	364 393	-950 000	-7 243 711
Årets resultat	-585 061	585 061	-676 835	-676 835
Eget kapital	30 693 318	0	1 588 165	32 281 483

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 293 711
Årets resultat	-676 835
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-950 000
Totalt	-7 920 546

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	463 363
Balanseras i ny räkning	-7 457 183

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 433 576	4 986 971
Övriga rörelseintäkter	3	420 049	146 557
Summa rörelseintäkter		4 853 624	5 133 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 363 908	-3 114 247
Övriga externa kostnader	9	-1 419 933	-301 641
Personalkostnader	10	-155 864	-150 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-409 367	-416 112
Övriga rörelsekostnader		-64 222	0
Summa rörelsekostnader		-4 413 293	-3 982 607
RÖRELSERESULTAT		440 331	1 150 922
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 352	12 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 138 518	-1 748 836
Summa finansiella poster		-1 117 166	-1 735 982
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-676 835	-585 061
ÅRETS RESULTAT		-676 835	-585 061

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	67 641 280	68 048 416
Maskiner och inventarier	13	0	2 231
Pågående projekt	14	52 425	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 693 705	68 050 647
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 693 705	68 050 647
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		255 033	320 825
Övriga fordringar	15	1 908 598	1 227 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	85 638	104 867
Summa kortfristiga fordringar		2 249 269	1 653 016
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 050 000	0
Summa kassa och bank		1 050 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 299 269	1 653 016
SUMMA TILLGÅNGAR		70 992 974	69 703 663

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 252 029	36 987 029
Fond för yttre underhåll		950 000	950 000
Summa bundet eget kapital		40 202 029	37 937 029
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 243 711	-6 658 650
Årets resultat		-676 835	-585 061
Summa fritt eget kapital		-7 920 546	-7 243 711
SUMMA EGET KAPITAL		32 281 483	30 693 318
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 036 128	0
Summa långfristiga skulder		12 036 128	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	25 455 792	38 034 341
Leverantörsskulder		299 613	108 822
Övriga kortfristiga skulder		62 248	101 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	857 710	765 909
Summa kortfristiga skulder		26 675 364	39 010 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 992 974	69 703 663

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	440 331	1 150 922
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	409 367	416 112
	849 697	1 567 034
Erhållen ränta	19 554	12 854
Erlagd ränta	-1 180 970	-1 787 650
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-311 719	-207 763
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 024	-226 966
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	286 020	78 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 675	-355 950
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-52 425	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52 425	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 265 000	0
Amortering av lån	-542 421	-522 222
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 722 579	-522 222
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 657 479	-878 172
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 045 566	1 923 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 703 045	1 045 566

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Altonahuset är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 635 341	2 387 515
Hysesintäkter bostäder	68 668	112 104
Hysesintäkter lokaler	920 478	1 208 340
Hysesintäkter lokaler, moms	555 584	883 732
Hysesintäkter garage	217 025	203 300
Hysesintäkter garage, moms	4 480	8 960
Hysesintäkter förråd	2 000	0
Hysesintäkter förråd, moms	0	4 500
Deb. fastighetsskatt	22 693	33 744
Deb. fastighetsskatt, moms	9 154	18 972
Bredband	86 100	90 600
Bredband moms	3 540	3 540
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	-102 273	0
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-36 000	-47 241
El	0	-2 021
Parkering	0	700
Nycklar/lås vidarefakturerings	500	1 000
Påminnelseavgift	540	720
Dröjsmålsränta	54	764
Pantsättningsavgift	6 453	3 963
Överlåtelseavgift	10 253	7 165
Administrativ avgift, moms	588	49
Administrativ avgift	1 176	392
Vidarefakturerade kostnader	17 221	62 000
Vidarefakturerade kostnader, moms	10 000	4 170
Öres- och kronutjämning	1	3
Summa	4 433 576	4 986 971

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	5 592	0
Övriga intäkter	38 916	24 600
Försäkringsersättning	51 971	121 957
Återbäring försäkringsbolag	2 874	0
Återvunnen moms	320 696	0
Summa	420 049	146 557

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	50 937	51 269
Fastighetsskötsel utöver avtal	41 647	48 798
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	430
Larm och bevakning	2 695	0
Städning enligt avtal	48 566	47 024
Städning utöver avtal	379	0
Hissbesiktning	4 576	5 217
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 821	16 726
Brandskydd	63 428	6 293
Bevakning	1 212	0
Gårdkostnader	2 411	38 896
Gemensamma utrymmen	9 655	0
Sopphantering	0	4 234
Garage/parkering	0	3 869
Serviceavtal	26 534	26 517
Fordon	194	0
Förbrukningsmaterial	1 372	29 901
Summa	263 426	279 175

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	15 083
Installationer	11 579	0
Hyseslokaler	9 904	0
Tvättstuga	5 285	25 973
Dörrar och lås/porttele	19 813	27 131
Övriga gemensamma utrymmen	25 135	8 597
VVS	20 175	138 183
Värmeanläggning/undercentral	44 298	0
Ventilation	104 462	46 426
Elinstallationer	11 376	17 747
Hissar	25 926	34 673
Fönster	4 250	2 988
Mark/gård/utemiljö	0	3 069
Vattenskada	50 022	0
Skador/klotter/skadegörelse	17 029	7 264
Summa	349 255	327 134

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	149 369	0
Lokaler	179 050	0
Dörrar och lås	61 535	61 400
VVS	73 409	22 465
Elinstallationer	0	15 574
Fönster	0	1 166 639
Balkonger/altaner	0	42 890
Summa	463 363	1 308 968

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	155 909	138 780
Uppvärmning	499 588	565 667
Vatten	187 584	183 976
Sophämtning/renhållning	-133	-11 357
Grovsopor	-26	23 337
Summa	842 921	900 402

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 764	0
Skadedjursförsäkring	40 030	25 334
Kabel-TV	71 531	53 351
Bredband	76 451	59 754
Fastighetsskatt	228 168	160 130
Summa	444 943	298 568

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 564	1 987
Tele- och datakommunikation	2 499	7 360
Juridiska åtgärder	565 837	99 200
Inkassokostnader	3 906	2 709
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	13 100
Befarade förluster	376 678	0
Revisionsarvoden extern revisor	51 568	24 553
Styrelseomkostnader	3 980	9 650
Fritids och trivselkostnader	702	10 818
Föreningskostnader	19 634	1 322
Förvaltningsarvode enl avtal	59 717	59 968
Överlåtelsekostnad	8 128	12 221
Pantsättningskostnad	12 776	5 974
Administration	4 971	15 514
Konsultkostnader	301 603	37 267
Bostadsrätterna Sverige	5 370	0
Summa	1 419 933	301 641

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	118 600	114 600
Arbetsgivaravgifter	37 264	36 007
Summa	155 864	150 607

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 138 501	1 748 211
Dröjsmålsränta	17	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	625
Summa	1 138 518	1 748 836

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 864 635	76 864 635
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 864 635	76 864 635
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 816 219	-8 409 083
Årets avskrivning	-407 136	-407 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 223 355	-8 816 219
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 641 280	68 048 416
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 580 322</i>	<i>22 580 322</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 800 000	33 158 000
Taxeringsvärde mark	30 914 000	28 394 000
Summa	81 714 000	61 552 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 850	44 850
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 850	44 850
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-42 620	-33 644
Årets avskrivning	-2 231	-8 976
Utgående ackumulerad avskrivning	-44 850	-42 620
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	2 231

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	52 425	0
Summa pågående arbeten	52 425	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 545	3 797
Skattefordringar	245 008	177 961
Transaktionskonto	599 288	386 758
Borgo räntekonto	1 053 758	658 809
Summa	1 908 598	1 227 324

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	26 010	46 170
Förutbet försäkr premier	29 856	28 764
Förutbet kabel-TV	18 104	17 982
Förutbet bredband	9 870	11 951
Upplupna ränteintäkter	1 798	0
Summa	85 638	104 867

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-06-22	2,80 %	6 998 388	7 124 590
SBAB	2027-11-22	2,83 %	12 181 980	12 320 819
SBAB	2026-12-11	2,51 %	4 568 835	4 716 215
SBAB	2026-09-09	2,75 %	7 842 717	7 932 717
SBAB	2026-06-23	2,80 %	1 900 000	1 940 000
SBAB	2026-09-30	2,67 %	2 000 000	2 000 000
SBAB	2026-09-30	2,67 %	2 000 000	2 000 000
Summa			37 491 920	38 034 341
Varav kortfristig del			25 455 792	38 034 341

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 725 880 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	397	3 160
Uppl kostn el	12 045	12 816
Uppl kostnad Värme	67 965	65 370
Uppl kostn räntor	95 954	138 406
Uppl kostn vatten	16 390	15 585
Uppl kostnad Sophämtning	3 152	-1 720
Uppl kostnad arvoden	146 691	112 895
Beräknade uppl. sociala avgifter	46 090	35 471
Förutbet hyror/avgifter	443 026	383 926
Beräkn arvode revision	26 000	0
Summa	857 710	765 909

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 700 000	55 700 000

NOT 20, JUSTERING ÅRSREDOVISNING

En ny årsredovisning har upprättats eftersom internrevisorn saknades i den tidigare versionen. Denna årsredovisning ersätter därmed den tidigare upprättade årsredovisningen.

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften har höjts med 3% from 2026-02-01 enligt styrelsens beslut.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Malmö

Nicolai Vemming
Ordförande

Johan van Ketwich
Sekreterare

Jonas Gustafsson
Kassör

Elin Palmlund
Styrelseledamot

Morten Jensen
Styrelseledamot

Pierre Johansson
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:

09.06.2026 18:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.06.2026 16:28

DOCUMENT ID:

BkNMQjHbzg

ENVELOPE ID:

Sk7G7iHZfx-BkNMQjHbzg

DOCUMENT NAME:

Brf Altonahuset, 769610-9342 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

48fc6f6536d979f5027229fc8da03e947ca28bcdd153daf
7d4c369ca802bd07c76e47f74afade412e439853692f17
2b87e4af3913a4d679ee0a91f51d8b9c5a7

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. Nicolai Vemming nicolai@brfalconahuset.se	 Signed Authenticated	09.06.2026 16:30 09.06.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.202.136
2. JONAS GUSTAFSSON jonas@brfalconahuset.se	 Signed Authenticated	09.06.2026 16:30 09.06.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 37.152.59.82
3. Pierre Johansson pierre@brfalconahuset.se	 Signed Authenticated	09.06.2026 16:34 09.06.2026 16:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.202.162
4. JOHAN VAN KETWICH VE RSCHUUR johan@brfalconahuset.se	 Signed Authenticated	09.06.2026 16:38 09.06.2026 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.219.184
5. Morten Jensen morten@brfalconahuset.se	 Signed Authenticated	09.06.2026 16:56 09.06.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 109.56.92.16
6. ELIN PALMLUND elin@brfalconahuset.se	 Signed Authenticated	09.06.2026 17:16 09.06.2026 17:15	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
7. Ulf Hansson ulf.erling.hansson@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2026 18:24 09.06.2026 18:23	eID Low	Swedish BankID IP: 45.14.5.168
8. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	 Signed Authenticated	09.06.2026 18:34 09.06.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.172.123

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Altonahuset, org.nr 769610-9342

Denna revisionsberättelse ersätter den revisions-berättelse som vi avlämnat den 18 maj 2026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Altonahuset för år 2025.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 utfört 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 Bostadsrättsföreningen Altonahuset för år 2025 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 revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Ernst & Young AB
Jakob Rignell
Auktoriserad revisor

Ulf Hansson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2026 18:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.06.2026 16:28

DOCUMENT ID:

r1bVzmjrbze

ENVELOPE ID:

rymfmorWfg-r1bVzmjrbze

DOCUMENT NAME:

RB BRF med fortroendevald Altonahuset.pdf

2 pages

SHA-512:

26ba1aa95709b51e29f568d6acac10744caacbf05d786c
bc148f224b42b7ad2f51f228a65dbb80d824e310374b22
eaa08bbec33afbbf4ed12d6459571f251c7d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulf Hansson	Signed	09.06.2026 18:25	eID	Swedish BankID
ulf.erling.hansson@hotmail.com	Authenticated	09.06.2026 18:24	Low	IP: 45.14.5.168
2. Leif Ola Jakob Rignell	Signed	09.06.2026 18:35	eID	Swedish BankID
jakob.rignell@se.ey.com	Authenticated	09.06.2026 18:35	Low	IP: 213.112.172.123

* 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