

Årsredovisning 2017

Bostadsföreningen Andréelund upa



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Bf Andréelund u p a
746000-1469
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 9 |
| Noter | 10-15 |
| Underskrifter | 16 |

↳

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Andréelund u p a, 746000-1469, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas andelsrätt. Medlem som innehar andelsrätt kallas andelshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1927-02-28. Föreningens stadgar registrerades 2016-04-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | <i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i> |
|------------------|------------|-------------------------------------|
| Ulf Runehammar | Ordförande | 2018 |
| Petter Bengtsson | Ledamot | 2018 |
| Britt Harborg | Ledamot | 2018 |
| Annelie Steen | Ledamot | 2018 |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|-------------------|-----------|------|
| Ulf Wiström | Suppleant | 2018 |
| Marcus Utterström | Suppleant | 2018 |
| Henning Stenberg | Suppleant | 2018 |

Ordinarie revisorer

| | |
|------------------|----------------------|
| Ernst & Young AB | Auktoriserad revisor |
|------------------|----------------------|

Revisorssuppleanter

| | |
|-------------|-------------------|
| Robert Gad | Revisorssuppleant |
| Gustav Kamf | Revisorssuppleant |

Valberedning

Robert Gad
Eva Maria Hector

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Andréelund 16 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 66 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Hantverkaregatan 15-19.

Föreningen upplåter 66 lägenheter och 1 lokal med nyttjanderätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

| | | | | | | | |
|-------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 2,5 rok | 3 rok | 3,5 rok | 4 rok | 4,5 rok | 5 rok |
| 15 | 21 | 3 | 9 | 1 | 11 | 2 | 4 |

Total tomtarea: 5 970 kvm

Total bostadsarea: 4 680 kvm

-varav bostadsrättsarea: 4 680 kvm

Total lokalarea: 100 kvm

Lokalförteckning

| | | |
|------------------|---------|------------|
| Hyresgäst | Yta | |
| Sten Ove Persson | 100 kvm | 2020-03-31 |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 92 310 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-01-03 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 152 000 kr för 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 32 kronor per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tak, fönster och fasad, vilket utgör de största posterna i underhållsplanen.

↳

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2017, samt extra föreningsstämma 7 oktober 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|-------|-------|--------|-------|
| Rörelsens intäkter | 2 666 | 2 598 | 2 581 | 2 566 |
| Resultat efter finansiella poster | 237 | 249 | -1 035 | 240 |
| Förändring av underhållsfond | 152 | -6 | -1 129 | 353 |
| Resultat efter fondförändringar | 85 | 255 | 94 | -113 |
| Soliditet % | 13 | 11 | 8 | 18 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm* | 384 | 366 | 434 | 434 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 319 | 289 | 293 | 289 |
| Ränta, kr / kvm | 17 | 16 | 20 | 53 |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 32 | 32 | 74 | 74 |
| Lån, kr / kvm | 1 619 | 1 648 | 1 678 | 1 973 |
| Snittränta (%) | 1,04 | 1,00 | 1,22 | 2,38 |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

*Årsavgift 2016/2017 är beräknad på ny uppmätt bostadsyta.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2017 då avgifterna höjdes med 5 %.

Överlåtelse

Under 2017 har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 0 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 102 medlemmar.
25 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
26 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 101 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Com Hem
Bredbandsbolaget
E.ON
E.ON
NOMOR
Climat 80
Anticimex

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
El-avtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal värme
Serviceavtal skadedjur

↳

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Medlemsinsatser Reservfond</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets Resultat</i> |
| Vid årets början | 173 525 | 1 378 396 | -759 542 | 249 189 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | 249 189 | -249 189 |
| Avsättning till underhållsfond | | 152 000 | -152 000 | |
| Årets resultat | | | | 236 993 |
| Vid årets slut | 173 525 | 1 530 396 | -662 353 | 236 993 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|----------|
| Balanserat resultat | -510 353 |
| Årets resultat före fondförändring | 236 993 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -152 000 |
| Summa över/underskott | -425 360 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-425 360**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 1 870 556 | 1 820 848 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 795 472 | 776 821 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 2 666 028 | 2 597 669 |
| | | 2 666 028 | 2 597 669 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Reparationer | 3 | -92 310 | -68 337 |
| Planerat underhåll | 4 | - | -157 460 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -93 010 | -89 908 |
| Driftskostnader | 5 | -1 433 921 | -1 290 090 |
| Övriga kostnader | 6 | -211 161 | -159 623 |
| Personalkostnader | 7 | -176 770 | -177 089 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 8 | -341 687 | -328 397 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 348 859 | -2 270 904 |
| | | 317 169 | 326 765 |
| Rörelseresultat | | 317 169 | 326 765 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga värdepapper | | - | 450 |
| Ränteintäkter | | 296 | 455 |
| Räntekostnader | | -80 472 | -78 481 |
| Summa finansiella poster | | -80 176 | -77 576 |
| | | 236 993 | 249 189 |
| Resultat efter finansiella poster | | 236 993 | 249 189 |
| | | 236 993 | 249 189 |
| Resultat före skatt | | 236 993 | 249 189 |
| | | 236 993 | 249 189 |
| Årets resultat | | 236 993 | 249 189 |

✓

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Hysesrätter och liknande rättigheter | | 10 395 | 10 395 |
| | | <u>10 395</u> | <u>10 395</u> |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 7 722 172 | 7 919 479 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 10 | 265 339 | 103 969 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9 | 1 129 063 | - |
| | | <u>9 116 574</u> | <u>8 023 448</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Övriga finansiella instrument | | 500 | 500 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 2 250 | 2 250 |
| | | <u>2 750</u> | <u>2 750</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>9 129 719</u> | <u>8 036 593</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 17 551 | 17 544 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 22 257 | 53 084 |
| | | <u>39 808</u> | <u>70 628</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | 12 | 1 097 486 | 1 367 691 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 137 294</u> | <u>1 438 319</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>10 267 013</u> | <u>9 474 912</u> |

☺

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 153 489 | 153 489 |
| Reservfond | | 20 036 | 20 036 |
| Underhållsfond | | 1 530 396 | 1 378 396 |
| | | <u>1 703 921</u> | <u>1 551 921</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -662 353 | -759 542 |
| Årets resultat | | 236 993 | 249 189 |
| | | <u>-425 360</u> | <u>-510 353</u> |
| Summa eget kapital | | <u>1 278 561</u> | <u>1 041 568</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 13,14 | 7 599 780 | 7 879 780 |
| | | <u>7 599 780</u> | <u>7 879 780</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14 | 140 000 | - |
| Leverantörsskulder | | 838 764 | 110 339 |
| Skatteskulder | | 10 279 | 8 334 |
| Övriga skulder | | 10 051 | 8 903 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 389 578 | 425 988 |
| | | <u>1 388 672</u> | <u>553 564</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>10 267 013</u> | <u>9 474 912</u> |

←

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 317 169 | 327 215 |
| Avskrivningar | 341 687 | 328 397 |
| | <u>658 856</u> | <u>655 612</u> |
| | | |
| Erhållen ränta | 296 | 455 |
| Erlagd ränta | -80 472 | -78 481 |
| | <u>578 680</u> | <u>577 586</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | | |
| | | |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | 30 820 | -11 021 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | 695 109 | -64 477 |
| | <u>1 304 609</u> | <u>502 088</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| | | |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -1 434 813 | -42 126 |
| | <u>-1 434 813</u> | <u>-42 126</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| | | |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Amortering av låneskulder (välj en dessa) | -140 000 | -140 000 |
| | <u>-140 000</u> | <u>-140 000</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| | | |
| Årets kassaflöde | <u>-270 204</u> | <u>319 962</u> |
| Likvida medel vid årets början | <u>1 367 690</u> | <u>1 047 729</u> |
| Likvida medel vid årets slut | <u>1 097 486</u> | <u>1 367 691</u> |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

10-50 år

Markanläggningar

Avskriven

Inventarier, maskiner och installationer

5-10 år

☺

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 752 560 | 1 710 796 |
| Årsavgifter lokaler | 24 000 | 23 412 |
| Hyror lokaler | 73 980 | 73 116 |
| Övriga objekt | 20 016 | 13 524 |
| Summa | 1 870 556 | 1 820 848 |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| KabelTV-avgifter/Bredband | 163 460 | 160 593 |
| Uppvärmning | 598 173 | 598 224 |
| Debiterad fastighetsskatt | 3 900 | 3 408 |
| Överlåtelseavgifter | 18 815 | 7 756 |
| Övriga intäkter | 11 124 | 6 840 |
| Summa | 795 472 | 776 821 |

Not 3 Reparationer

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Lokaler | 7 056 | 6 181 |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 1 206 | 10 270 |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 13 106 | - |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 22 490 | 14 967 |
| VA & sanitet, installationer | 3 406 | 2 713 |
| Ventilation, installationer | 8 451 | - |
| El, installationer | 20 528 | 21 025 |
| Övriga installationer | 9 601 | 6 088 |
| Huskropp | 6 151 | 2 357 |
| Markytor | 315 | 755 |
| Klottersanering | - | 3 981 |
| Summa | 92 310 | 68 337 |

Not 4 Planerat underhåll

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Markytor | - | 157 460 |
| Summa | - | 157 460 |

2

Not 5 Driftskostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsförvaltning | 63 540 | 61 141 |
| OVK | 138 203 | - |
| Serviceavtal | 39 341 | 20 122 |
| Förbrukningsmaterial | 33 121 | 33 524 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 179 | 5 784 |
| EI | 91 463 | 80 960 |
| Uppvärmning | 656 531 | 678 438 |
| Vatten och avlopp | 144 354 | 139 467 |
| Avfallshantering | 76 584 | 78 442 |
| Fastighetsförsäkring | 18 203 | 20 477 |
| Kabel-TV | 37 763 | 37 096 |
| Internet | 134 639 | 134 639 |
| Summa | 1 433 921 | 1 290 090 |

Not 6 Övriga kostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Hyra av anläggningstillgångar | 159 | 537 |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 32 068 | - |
| Frakter och transporter | - | 1 164 |
| Kontorsmateriel och trycksaker | 70 | 587 |
| Tele och post | 4 741 | 3 029 |
| Förvaltningskostnader | 142 431 | 115 259 |
| Revision | 12 875 | 19 325 |
| Bankkostnader | 1 067 | 1 086 |
| IT-tjänster | 850 | - |
| Övriga externa tjänster | 7 081 | 8 375 |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 4 382 | 4 436 |
| Övriga externa kostnader | 5 437 | 5 825 |
| Summa | 211 161 | 159 623 |

2

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 44 800 | 43 240 |
| Övriga arvoden | 4 800 | 2 000 |
| Löner till anställda | 150 485 | 144 855 |
| Övriga personalkostnader och erhållna bidrag | -89 688 | -75 856 |
| Summa | 110 397 | 114 239 |
| Sociala avgifter | 57 520 | 57 393 |
| Övriga avgifter enligt lag och avtal | 1 913 | 1 458 |
| Pensionskostnader | 6 940 | 3 999 |
| Summa | 176 770 | 177 089 |

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 322 307 | 319 185 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 19 380 | 9 212 |
| Summa | 341 687 | 328 397 |

6

Not 9 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 11 549 615 | 11 549 615 |
| -Mark | 169 496 | 169 496 |
| | <u>11 719 111</u> | <u>11 719 111</u> |
| <i>Årets anskaffningar</i> | | |
| -Byggnader | 125 000 | |
| -Ökning/minskning av pågående nyanläggning | 1 129 063 | |
| | <u>1 254 063</u> | <u>-</u> |
| | <u>12 973 174</u> | <u>11 719 111</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | | |
| Ingående avskrivningar | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -3 799 632 | -3 480 447 |
| | <u>-3 799 632</u> | <u>-3 480 447</u> |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -322 307 | -319 185 |
| | <u>-322 307</u> | <u>-319 185</u> |
| | <u>-4 121 939</u> | <u>-3 799 632</u> |
| Redovisat värde | 8 851 235 | 7 919 479 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 7 552 676 | 7 749 983 |
| Mark | 169 496 | 169 496 |
| Pågående nyanläggningar | 1 129 063 | - |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 53 400 000 | 53 400 000 |
| Lokaler | 622 000 | 622 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 54 022 000 | 54 022 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | <i>30 334 000</i> | <i>30 334 000</i> |

2

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 401 028 | 358 902 |
| | <u>401 028</u> | <u>358 902</u> |
| <i>Årets anskaffningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 180 750 | 42 126 |
| | <u>180 750</u> | <u>42 126</u> |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 581 778 | 401 028 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -297 059 | -287 847 |
| | <u>-297 059</u> | <u>-287 847</u> |
| <i>Årets avskrivningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -19 380 | -9 212 |
| | <u>-19 380</u> | <u>-9 212</u> |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -316 439 | -297 059 |
| Redovisat värde | 265 339 | 103 969 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader | 22 257 | 53 084 |
| | <u>22 257</u> | <u>53 084</u> |

Not 12 Kassa och bank

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Kassa | 1 677 | 1 806 |
| Transaktionskonto Handelsbanken | 840 107 | 1 200 365 |
| Transaktionskonto Nordea | 255 702 | 165 520 |
| | <u>1 097 486</u> | <u>1 367 691</u> |

↪

Not 13 Förfall fastighetslån

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 140 000 | - |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 560 000 | - |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 7 039 780 | 7 879 780 |
| | 7 739 780 | 7 879 780 |

Not 14 Fastighetslån

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|------------------|------------------|
| Fastighetslån | 7 739 780 | 7 879 780 |
| Summa | 7 739 780 | 7 879 780 |

| Låneinstitut | Ränta | Rörligt/Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|--------|---------------------|------------------|----------|----------------|------------------|
| SEB | 0,62 % | 2018-03-28 | 4 051 230 | | - | 4 051 230 |
| SEB | 0,92 % | 2018-03-28 | 2 036 775 | | - | 2 036 775 |
| SEB | 1,96 % | 2023-03-28 | 1 791 775 | | 140 000 | 1 651 775 |
| | | | 7 879 780 | - | 140 000 | 7 739 780 |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 93 315 | 86 490 |
| Upplupna räntekostnader | 1 121 | 807 |
| Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter | 191 264 | 212 384 |
| Upplupna driftskostnader | 89 178 | 106 594 |
| Upplupna revisionsarvoden | 14 700 | 16 200 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | - | 3 513 |
| | 389 578 | 425 988 |

Not 16 Ställda säkerheter

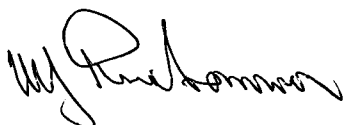
Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | |
| Fastighetsinteckningar | 8 624 000 | 8 624 000 |
| Summa ställda säkerheter | 8 624 000 | 8 624 000 |

4

Underskrifter

Malmö 2018-04-20



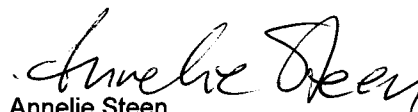
Ulf Runehammar



Petter Bengtsson

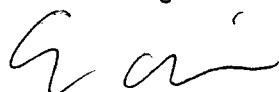


Britt Harborg



Annelie Steen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-20
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Andréelund u p a org.nr 746000-1469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Andréelund u p a för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är beroende 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 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 på fel.

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.

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 på fel, 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

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 Bf Andréelund u p a för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 tryggt 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 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 överträdelse 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 20 april 2018

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

