

Bf Andréelund u p a

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Bf Andréelund u p a
746000-1469
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9-14 |
| Underskrifter | 15 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Andréelund u p a, 746000-1469, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|-------------------|------------|-------------------------------------|
| Ulf Runehammar | Ordförande | 2019 |
| Marcus Utterström | Ledamot | 2019 |
| Britt Harborg | Ledamot | 2019 |
| Annelie Steen | Ledamot | 2020 |
| Henning Stenberg | Ledamot | 2020 |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|------------------|-----------|------|
| Ulf Wiström | Suppleant | 2019 |
| Eva-Maria Hector | Suppleant | 2019 |
| Edvard Hall | Suppleant | 2019 |

Ordinarie revisorer

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

Revisorssuppleanter

| | |
|------------------|-------------------|
| Peter Gustavsson | Revisorssuppleant |
|------------------|-------------------|

Valberedning

Jacob Ingelgren
Sofia Rydhög

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: | 3 552 kvm |
| Total bostadsarea: | 4 680 kvm |
| Total lokalarea: | 100 kvm |

Lokalförteckning

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

| | |
|------------------------|------------------------|
| Bredablick Förvaltning | Ekonomisk förvaltning |
| Bredablick Förvaltning | Teknisk förvaltning |
| Com Hem | Kabel-TV |
| Telenor | Bredband |
| E.ON | Elavtal avseende volym |
| E.ON | Fjärrvärme |
| Nomor | Skadedjursbekämpning |
| Anticimex | Serviceavtal skadedjur |
| Climat 80 | Serviceavtal värme |

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 222 493 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 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 192 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 40 kr per kvm. Nivån på avsättningen till den yttre fonden beror på att föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar. Avsättningen följer underhållsbehovet som framgår av underhållsplanen.

I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tak, fönster och fasad, vilket utgör de största posterna i underhållsplanen.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 16 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 17-12-31: 0 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 101 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 103 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2019 då avgifterna höjdes med 7 %.

Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 2 733 | 2 666 | 2 598 | 2 581 |
| Resultat efter finansiella poster | 318 | 237 | 249 | -1 035 |
| Förändring av underhållsfond | 192 | 152 | -6 | -1 129 |
| Resultat efter fondförändringar | 126 | 85 | 255 | 94 |
| Soliditet % | 16 | 13 | 11 | 8 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm* | 512 | 384 | 366 | 434 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 292 | 319 | 289 | 293 |
| Ränta, kr / kvm | 20 | 17 | 16 | 20 |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 40 | 32 | 32 | 74 |
| Lån, kr / kvm | 1 590 | 1 619 | 1 648 | 1 678 |
| Snittränta (%) | 1,24 | 1,04 | 1,00 | 1,22 |

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 lokalarean som beräkningsgrund.

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

*I årsavgiften ingår sedan 180701 tidigare separat debiterad värmekostnad.

C

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|--|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Medlems- insatser, reservfond</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
| Vid årets början | 173 525 | 1 530 396 | -662 352 | 236 993 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | 236 993 | -236 993 |
| Avsättning till underhållsfond | | 192 000 | -192 000 | |
| Årets resultat | | | | 318 220 |
| Vid årets slut | 173 525 | 1 722 396 | -617 359 | 318 220 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|----------|
| Balanserat resultat | -425 359 |
| Årets resultat före fondförändring | 318 220 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -192 000 |
| Summa över/underskott | -299 139 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

- Att balansera i ny räkning -299 139

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>2018-01-01- 2018-12-31</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 2 243 654 | 1 870 556 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 489 823 | 795 472 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 733 477 | 2 666 028 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 2 733 477 | 2 666 028 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -222 493 | -92 310 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -94 462 | -93 010 |
| Driftskostnader | 5 | -1 303 168 | -1 433 921 |
| Övriga kostnader | 6 | -163 199 | -211 161 |
| Personalkostnader | 7 | -151 376 | -176 770 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 8 | -386 664 | -341 687 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 321 362 | -2 348 859 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Rörelseresultat | | 412 115 | 317 169 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 414 | 296 |
| Räntekostnader | | -94 309 | -80 472 |
| Summa finansiella poster | | -93 895 | -80 176 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Resultat efter finansiella poster | | 318 220 | 236 993 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Resultat före skatt | | 318 220 | 236 993 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Årets resultat | | 318 220 | 236 993 |

✓

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | |
| Hyresrätter och liknande rättigheter | | 10 395 | 10 395 |
| | | <u>10 395</u> | <u>10 395</u> |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 8 520 575 | 7 722 172 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 10 | 304 041 | 265 339 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9 | 120 125 | 1 129 063 |
| | | <u>8 944 741</u> | <u>9 116 574</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Övriga finansiella instrument | | 500 | 500 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 2 250 | 2 250 |
| | | <u>2 750</u> | <u>2 750</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>8 957 886</u> | <u>9 129 719</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 1 972 | - |
| Övriga fordringar | | 16 774 | 17 551 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 60 121 | 22 257 |
| | | <u>78 867</u> | <u>39 808</u> |
| Kassa och bank | 12 | 689 064 | 1 097 486 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>767 931</u> | <u>1 137 294</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>9 725 817</u> | <u>10 267 013</u> |

<

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</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 | | 1 722 396 | 1 530 396 |
| | | <u>1 895 921</u> | <u>1 703 921</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -617 359 | -662 353 |
| Årets resultat | | 318 220 | 236 993 |
| | | <u>-299 139</u> | <u>-425 360</u> |
| Summa eget kapital | | <u>1 596 782</u> | <u>1 278 561</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 13,14 | 7 459 780 | 7 599 780 |
| | | <u>7 459 780</u> | <u>7 599 780</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14 | 140 000 | 140 000 |
| Leverantörsskulder | | 166 779 | 838 764 |
| Skatteskulder | | 10 876 | 10 279 |
| Övriga skulder | | 8 880 | 10 051 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 342 720 | 389 578 |
| | | <u>669 255</u> | <u>1 388 672</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>9 725 817</u> | <u>10 267 013</u> |

C

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 412 115 | 317 169 |
| Avskrivningar | 386 664 | 341 687 |
| | 798 779 | 658 856 |
| Erhållen ränta | 414 | 296 |
| Erlagd ränta | -94 309 | -80 472 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 704 884 | 578 680 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | -39 059 | 30 820 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | -719 416 | 695 109 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -53 591 | 1 304 609 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -214 831 | -1 434 813 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -214 831 | -1 434 813 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Amortering av låneskulder | -140 000 | -140 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -140 000 | -140 000 |
| Årets kassaflöde | -408 422 | -270 204 |
| Likvida medel vid årets början | 1 097 486 | 1 367 690 |
| Likvida medel vid årets slut | 689 064 | 1 097 486 |

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

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

6

Noter

Not 1 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

⌋

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 093 094 | 1 752 560 |
| Årsavgifter lokaler | 26 898 | 24 000 |
| Hyror lokaler | 104 848 | 73 980 |
| Övriga objekt | 18 814 | 20 016 |
| Summa | 2 243 654 | 1 870 556 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| KabelTV-avgifter/Bredband | 164 940 | 163 460 |
| Ei | 4 150 | - |
| Uppvärmning | 299 112 | 598 173 |
| Debiterad fastighetsskatt | 3 900 | 3 900 |
| Överlåtelseavgifter | 6 720 | 18 815 |
| Övriga intäkter | 11 001 | 11 124 |
| Summa | 489 823 | 795 472 |

Not 4 Reparationer

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Lokaler | - | 7 056 |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 12 211 | 1 206 |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | - | 13 106 |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 13 094 | 22 490 |
| Övrigt, gemensamma utrymmen | 658 | - |
| VA & sanitet, installationer | 5 340 | 3 406 |
| Värme, installationer | 1 869 | - |
| Ventilation, installationer | - | 8 451 |
| Ei, installationer | - | 20 528 |
| Övriga installationer | - | 9 601 |
| Huskropp | 4 854 | 6 151 |
| Markytor | - | 315 |
| Brandskador | 182 804 | - |
| Klottersanering | 1 663 | - |
| Summa | 222 493 | 92 310 |

⌂

Not 5 Driftskostnader

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Teknisk förvaltning | 64 260 | 63 540 |
| Besiktningkostnader | - | 138 203 |
| Snöröjning | 1 194 | - |
| Serviceavtal | 45 560 | 39 341 |
| Förbrukningsmaterial | 20 278 | 33 121 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | - | 179 |
| El | 101 370 | 91 463 |
| Uppvärmning | 683 923 | 656 531 |
| Vatten och avlopp | 119 697 | 144 354 |
| Avfallshantering | 72 508 | 76 584 |
| Försäkringar | 20 645 | 18 203 |
| Kabel-TV | 39 093 | 37 763 |
| Internet | 134 640 | 134 639 |
| Summa | 1 303 168 | 1 433 921 |

Not 6 Övriga kostnader

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Hyra av anläggningstillgångar | - | 159 |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | - | 32 068 |
| Kostnader för transportmedel | 1 106 | - |
| Kontorsmateriel och trycksaker | 397 | 70 |
| Tele och post | 4 164 | 4 741 |
| Ekonomisk förvaltning | 88 360 | 87 372 |
| Övriga förvaltningskostnader | 38 809 | 55 059 |
| Revision | 13 800 | 12 875 |
| Bankkostnader | 1 308 | 1 067 |
| IT-tjänster | 501 | 850 |
| Övriga externa tjänster | 7 500 | 7 081 |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 4 334 | 4 382 |
| Övriga externa kostnader | 2 920 | 5 437 |
| Summa | 163 199 | 211 161 |

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 45 500 | 44 800 |
| Övriga arvoden | 6 987 | 4 800 |
| Löner till anställda | 131 881 | 150 485 |
| Övriga personalkostnader och erhållna bidrag | -93 264 | -89 688 |
| Summa | 91 104 | 110 397 |
| Sociala avgifter | 53 589 | 57 520 |
| Övriga avgifter enligt lag och avtal | 1 305 | 1 913 |
| Pensionskostnader | 5 378 | 6 940 |
| Summa | 151 376 | 176 770 |

⌂

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 339 660 | 322 307 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 47 004 | 19 380 |
| Summa | 386 664 | 341 687 |

Not 9 Byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 11 674 615 | 11 549 615 |
| -Mark | 169 496 | 169 496 |
| -Pågående nyanläggningar | 1 129 063 | - |
| | 12 973 174 | 11 719 111 |
| <i>Årets anskaffningar</i> | | |
| -Byggnader | 1 138 063 | 125 000 |
| -Ökning/minskning av pågående nyanläggning | -1 008 938 | 1 129 063 |
| | 129 125 | 1 254 063 |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 13 102 299 | 12 973 174 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -4 121 939 | -3 799 632 |
| | -4 121 939 | -3 799 632 |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -339 660 | -322 307 |
| | -339 660 | -322 307 |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -4 461 599 | -4 121 939 |
| Redovisat värde | 8 640 700 | 8 851 235 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 8 351 079 | 7 552 676 |
| Mark | 169 496 | 169 496 |
| Pågående nyanläggningar | 120 125 | 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> |

↪

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 581 778 | 401 028 |
| | 581 778 | 401 028 |
| <i>Årets anskaffningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 85 706 | 180 750 |
| | 85 706 | 180 750 |
| | 667 484 | 581 778 |
| Utgående anskaffningsvärden | | |
| Ingående avskrivningar | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -316 439 | -297 059 |
| | -316 439 | -297 059 |
| <i>Årets avskrivningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -47 004 | -19 380 |
| | -47 004 | -19 380 |
| | -363 443 | -316 439 |
| Redovisat värde | 304 041 | 265 339 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 60 121 | 22 257 |
| | 60 121 | 22 257 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Kassa | 1 677 | 1 677 |
| Transaktionskonto Handelsbanken | 631 735 | 840 107 |
| Transaktionskonto Nordea | 55 652 | 255 702 |
| | 689 064 | 1 097 486 |

⤵

Not 13 Förfall fastighetslån

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 140 000 | 140 000 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 560 000 | 560 000 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 6 899 780 | 7 039 780 |
| | 7 599 780 | 7 739 780 |

Not 14 Fastighetslån

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|------------------|------------------|
| Fastighetslån | 7 599 780 | 7 739 780 |
| Summa | 7 599 780 | 7 739 780 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|--------|-------------|------------------|----------|----------------|------------------|
| SEB | 1,04 % | 2020-03-28 | 4 051 230 | | - | 4 051 230 |
| SEB | 1,28 % | 2021-03-28 | 2 036 775 | | - | 2 036 775 |
| SEB | 1,96 % | 2023-03-28 | 1 651 775 | | 140 000 | 1 511 775 |
| | | | 7 739 780 | - | 140 000 | 7 599 780 |

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

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 81 560 | 93 315 |
| Upplupna räntekostnader | 1 596 | 1 121 |
| Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter | 123 451 | 191 264 |
| Upplupna revisionsarvoden | 14 250 | 14 700 |
| Upplupna kostnader | 121 863 | 89 178 |
| | 342 720 | 389 578 |

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 8 624 000 | 8 624 000 |
| Summa ställda säkerheter | 8 624 000 | 8 624 000 |

↪

Underskrifter

Malmö 2019-04-24



Ulf Runehammar



Marcus Utterström



Britt Harborg

Annelie Steen



Henning Stenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-24
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 2018.

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 2018 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 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 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 uppger, 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 revisionssed 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 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggsamt 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 föreningens stadgar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 föreningens stadgar.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med föreningens stadgar.

Malmö den 24 april 2019

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

