

Bf Andréelund u p a

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Bf Andréelund u p a

746000-1469

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

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, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

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 bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ulf Runehammar	Ordförande	2021
Britt Harborg	Ledamot	2020
Annelie Steen	Ledamot	2020
Marcus Utterström	Ledamot	2020
Henning Stenberg	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Ulf Wiström	Suppleant	2020
Eva-Maria Hector	Suppleant	2020
Johan Persson	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
------------------	----------------------	------

Revisorssuppleanter

Peter Gustavsson	Revisorssuppleant	2020
------------------	-------------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Andréelund 16 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 66 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 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	2023-03-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-20

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Nomor	Skadedyrsbekämpning
Anticimex	Serviceavtal skadedyr
Climat 80	Serviceavtal värme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 147 486 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till reslutaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 212 000 kr 2019-07-15 för kommande års underhåll, detta motsvarar 44 kr per kvm. Nivån på avsättningen till 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.

✓

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 0 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 93 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 98 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 januari 2020 då avgifterna höjdes med 5 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 955	2 816	2 666	2 598
Resultat efter finansiella poster	184	318	237	249
Förändring av underhållsfond	212	192	152	-6
Resultat efter fondförändringar	-28	126	85	255
Soliditet %	9	18	13	11
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm*	537	511	384	366
Driftskostnad, kr / kvm	298	292	319	289
Ränta, kr / kvm	34	20	17	16
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	44	40	32	32
Lån, kr / kvm	3 544	1 590	1 619	1 648
Snittränta (%)	0,97	1,24	1,04	1,00

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till 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.

6

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	1 722 396	-617 359	318 220
Disposition enligt föreningsstämma			318 220	-318 220
Avsättning till underhållsfond		212 000	-212 000	
Årets resultat				184 250
Vid årets slut	173 525	1 934 396	-511 139	184 250

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-299 139
Årets resultat före fondförändring	184 250
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-212 000
Summa över/underskott	-326 889

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-326 889
-----------------------------------	-----------------

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

C

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 676 597	2 243 654
Övriga rörelseintäkter	3	278 016	572 623
Summa rörelseintäkter		2 954 613	2 816 277
		2 954 613	2 816 277
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-147 486	-222 493
Driftskostnader	5	-1 422 783	-1 397 630
Övriga kostnader	6	-339 880	-163 199
Personalkostnader	7	-238 252	-234 176
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-458 499	-386 664
Summa rörelsekostnader		-2 606 900	-2 404 162
Rörelseresultat		347 713	412 115
Finansiella poster			
Ränteintäkter		212	414
Räntekostnader		-163 675	-94 309
Summa finansiella poster		-163 463	-93 895
Resultat efter finansiella poster		184 250	318 220
Resultat före skatt		184 250	318 220
Årets resultat		184 250	318 220

C

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	17 979 288	8 520 575
Inventarier, maskiner och installationer	10	248 682	304 041
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	16 000	120 125
		<u>18 243 970</u>	<u>8 944 741</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter		10 395	10 395
Övriga finansiella instrument		500	500
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 250	2 250
		<u>13 145</u>	<u>13 145</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 257 115</u>	<u>8 957 886</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 548	1 972
Övriga fordringar		19 194	16 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	95 456	60 121
		<u>117 198</u>	<u>78 867</u>
Kassa och bank	12	876 382	689 064
Summa omsättningstillgångar		<u>993 580</u>	<u>767 931</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 250 695</u>	<u>9 725 817</u>

⌂

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 489	153 489
Reservfond		20 036	20 036
Underhållsfond		1 934 396	1 722 396
		<u>2 107 921</u>	<u>1 895 921</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-511 139	-617 359
Årets resultat		184 250	318 220
		<u>-326 889</u>	<u>-299 139</u>
Summa eget kapital		<u>1 781 032</u>	<u>1 596 782</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	12 648 550	7 459 780
		<u>12 648 550</u>	<u>7 459 780</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 291 230	140 000
Leverantörsskulder		111 613	166 779
Skatteskulder		11 466	10 876
Övriga skulder		11 951	8 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	394 853	342 720
		<u>4 821 113</u>	<u>669 255</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 250 695</u>	<u>9 725 817</u>

⌂

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	347 713	412 115
Avskrivningar	458 499	386 664
	806 212	798 779
Erhållen ränta	212	414
Erlagd ränta	-163 675	-94 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	642 749	704 884
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-38 331	-39 059
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	627	-719 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	605 045	-53 591
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 757 728	-214 831
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 757 728	-214 831
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	9 555 000	
Amortering av låneskulder	-215 000	-140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 340 000	-140 000
Årets kassaflöde	187 317	-408 422
Likvida medel vid årets början	689 065	1 097 486
Likvida medel vid årets slut	876 382	689 064

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

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

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

Markanläggningar

Inventarier, maskiner och installationer

5-50 år
Avskriven
5-10 år

✓

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 515 364	2 093 094
Årsavgifter lokaler	30 747	26 898
Hyror lokaler	124 044	104 848
Övriga objekt	6 442	18 814
Summa	2 676 597	2 243 654

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	166 830	164 940
EI	5 113	4 150
Uppvärmning	-	299 112
Debiterad fastighetsskatt	3 900	3 900
Överlåtelseavgifter	6 928	6 720
Övriga intäkter	95 245	93 801
Summa	278 016	572 623

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	14 812	12 211
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 088	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 789	13 094
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	658
VA & sanitet, installationer	29 072	5 340
Värme, installationer	-	1 869
Ventilation, installationer	80 378	-
EI, installationer	8 702	-
Övriga installationer	2 231	-
Huskropp	1 780	4 854
Brandskador	-	182 804
Klottersanering	1 634	1 663
Summa	147 486	222 493

Not 5 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	105 632	94 462
Teknisk förvaltning	66 545	64 260
Besiktningsskostnader	25 750	-
Snöröjning	-	1 194
Serviceavtal	38 271	45 560
Förbrukningsmaterial	25 172	20 278
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 750	-
EI	108 419	101 370
Uppvärmning	643 857	683 923
Vatten och avlopp	133 523	119 697
Avfallshantering	75 263	72 508
Försäkringar	21 057	20 645
Kabel-TV	39 904	39 093
Bredband	134 640	134 640
Summa	1 422 783	1 397 630

C

Not 6 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kostnader för transportmedel	607	1 106
Kontorsmaterial och trycksaker	-	397
Tele och post	3 775	4 164
Förvaltningskostnader	128 388	127 169
Revision	17 075	13 800
Bankkostnader	1 542	1 308
Stämpelskatt	169 600	-
IT-tjänster	501	501
Övriga externa tjänster	13 750	7 500
Serviceavgifter till branschorganisationer	3 642	4 334
Övriga externa kostnader	1 000	2 920
Summa	339 880	163 199

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Personal

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	46 500	45 500
Övriga arvoden	1 000	6 987
Löner till anställda	135 327	121 418
Summa	182 827	173 905
Sociala avgifter	49 359	53 588
Övriga avgifter enligt lag och avtal	-	1 305
Pensionskostnader	6 066	5 378
Summa	238 252	234 176

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	403 140	339 660
Inventarier, maskiner och installationer	55 359	47 004
Summa	458 499	386 664

⌋

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	12 812 678	11 674 615
-Mark	169 496	169 496
-Pågående nyanläggningar	120 125	1 129 063
	13 102 299	12 973 174
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	9 861 853	1 138 063
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-104 125	-1 008 938
	9 757 728	129 125
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	22 860 027	13 102 299
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 461 599	-4 121 939
	-4 461 599	-4 121 939
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-403 140	-339 660
	-403 140	-339 660
<i>Utgående avskrivningar</i>	-4 864 739	-4 461 599
 Redovisat värde	17 995 288	8 640 700
 <i>Varav</i>		
Byggnader	17 809 792	8 351 079
Mark	169 496	169 496
Pågående nyanläggningar	16 000	120 125
 Taxeringsvärden		
Bostäder	61 000 000	53 400 000
Lokaler	1 475 000	622 000
Totalt taxeringsvärde	62 475 000	54 022 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>32 611 000</i>	<i>30 334 000</i>

C

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	667 484	581 778
	667 484	581 778
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	85 706
	-	85 706
Årets utrangeringar		
-Utrangeringar ininventarier, maskiner och installationer	-287 847	-
	-287 847	-
Utgående anskaffningsvärden	379 637	667 484
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-363 443	-316 439
	-363 443	-316 439
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-55 359	-47 004
-Utrangering	287 847	
	232 488	-47 004
Utgående avskrivningar	-130 955	-363 443
Redovisat värde	248 682	304 041

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	95 456	60 121
Summa	95 456	60 121

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	1 677	1 677
Transaktionskonto Handelsbanken	853 903	631 735
Transaktionskonto Nordea	20 802	55 653
Summa	876 382	689 064

C

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 291 230	140 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 973 550	560 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	1 675 000	6 899 780
Summa	16 939 780	7 599 780

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	16 939 780	7 599 780
Summa	16 939 780	7 599 780

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,68 %	2021-03-28	-	4 300 000	-	4 300 000
SEB	1,62 %	2027-03-28	-	2 150 000	75 000	2 075 000
SEB	0,92 %	2022-03-28	-	2 150 000	-	2 150 000
SEB	0,79 %	2021-10-28	-	155 000	-	155 000
SEB	0,64 %	2021-11-28	-	800 000	-	800 000
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	1 511 775	-	140 000	1 371 775
Summa			7 599 780	9 555 000	215 000	16 939 780

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	74 996	81 560
Upplupna räntekostnader	2 208	1 596
Förutbetalda intäkter	177 714	123 451
Upplupna revisionsarvoden	15 700	14 250
Upplupna driftskostnader	124 235	121 863
Summa	394 853	342 720

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 17 Ställda säkerheter

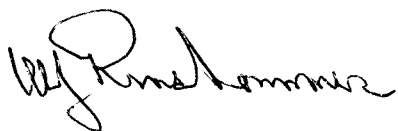
Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	16 999 780	8 624 000
Summa ställda säkerheter	16 999 780	8 624 000

C

Underskrifter

Malmö, 2020- 05 -21



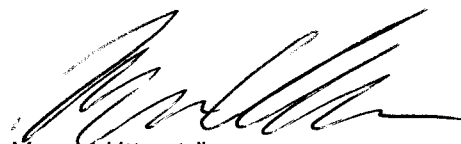
Ulf Runehammar
Styrelseordförande



Britt Harborg



Annelie Steen



Marcus Utterström



Henning Stenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 05 -27
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Andréelund u p a för år 2019.

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 2019 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 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 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.



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 Bostadsföreningen Andréelund u p a för år 2019 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 uttalanden

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 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 betryggande 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 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 föreningens stadgar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 27/5-2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via in-teckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk-tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

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

