

# Bostadsföreningen Andréelund u p a

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Bf Andréelund u p a**  
746000-1469  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2020.

### 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

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Ulf Runehammar	Ordförande	2021
Britt Harborg	Ledamot	2021
Annelie Steen	Ledamot	2022
Ulf Wiström	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter		
Eva-Maria Hector	Suppleant	2021
Johan Persson	Suppleant	2021
Edvard Hall	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Oskar Duvetorp	Föreningsrevisor	2021
Revisorssuppleanter		
Peter Gustavsson	Revisorssuppleant	2021

#### Firmateckning

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

C

### **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
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Climat 80	Serviceavtal värme

### **Underhåll och reparationer**

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 65 086 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till reslutaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-07-15 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 216 000 kr för kommande års underhåll, detta motsvarar 45 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 8 oktober 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 0 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 98 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 96 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 2021 då avgifterna höjdes med 2 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	3 142	2 955	2 816	2 666
Resultat efter finansiella poster	416	184	318	237
Förändring av underhållsfond	171	212	192	152
Resultat efter fondförändringar	245	-28	126	85
Soliditet %	11	9	18	13
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm*	574	537	511	384
Driftskostnad, kr / kvm	295	298	292	319
Ränta, kr / kvm	40	34	20	17
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	45	44	40	32
Lån, kr / kvm	3 494	3 544	1 590	1 619
Snittränta (%)	1,15	0,97	1,24	1,04

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.

⌋

## 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>
<b>Vid årets början</b>	<b>173 525</b>	<b>1 934 396</b>	<b>-511 139</b>	<b>184 250</b>
Disposition enligt föreningsstämma			184 250	-184 250
Avsättning till underhållsfond		216 000	-216 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-45 000	45 000	
Årets resultat				415 932
<b>Vid årets slut</b>	<b>173 525</b>	<b>2 105 396</b>	<b>-497 889</b>	<b>415 932</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-326 889
Årets resultat före fondförändring	415 932
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-216 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	45 000
Summa över/underskott	-81 957

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-81 957**

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

C

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 849 991	2 676 597
Övriga rörelseintäkter	3	292 452	278 016
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 142 443</b>	<b>2 954 613</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-65 086	-147 486
Planerat underhåll		-45 000	-
Driftskostnader	5	-1 410 553	-1 422 783
Övriga kostnader	6	-169 170	-339 880
Personalkostnader	7	-268 732	-238 252
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-584 438	-458 499
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 542 979</b>	<b>-2 606 900</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>599 464</b>	<b>347 713</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		8 568	-
Ränteintäkter		252	212
Räntekostnader		-192 352	-163 675
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-183 532</b>	<b>-163 463</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>415 932</b>	<b>184 250</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>415 932</b>	<b>184 250</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>415 932</b>	<b>184 250</b>

C



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	17 906 289	17 979 288
Inventarier, maskiner och installationer	10	193 322	248 682
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	38 091	16 000
		<u>18 137 702</u>	<u>18 243 970</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Hysesrätter och liknande rättigheter		10 395	10 395
Övriga finansiella instrument		-	500
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	2 250
		<u>10 395</u>	<u>13 145</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>18 148 097</u>	<u>18 257 115</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	2 548
Övriga fordringar		17 880	19 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	102 459	95 456
		<u>120 339</u>	<u>117 198</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	1 228 410	876 382
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 348 749</u>	<u>993 580</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>19 496 846</u>	<u>19 250 695</u>

C

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 489	153 489
Reservfond		20 036	20 036
Underhållsfond		2 105 396	1 934 396
		<u>2 278 921</u>	<u>2 107 921</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-497 889	-511 139
Årets resultat		415 932	184 250
		<u>-81 957</u>	<u>-326 889</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 196 964</u>	<u>1 781 032</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13,14	9 168 005	12 648 550
		<u>9 168 005</u>	<u>12 648 550</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	7 531 775	4 291 230
Leverantörsskulder		148 045	111 613
Skatteskulder		16 527	11 466
Övriga skulder		25 392	11 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	410 138	394 853
		<u>8 131 877</u>	<u>4 821 113</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>19 496 846</u>	<u>19 250 695</u>

↻

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	608 032	347 713
Avskrivningar	584 438	458 499
	<b>1 192 470</b>	<b>806 212</b>
Erhållen ränta	252	212
Erlagd ränta	-192 352	-163 675
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 000 370</b>	<b>642 749</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 141	-38 331
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	70 219	627
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 067 448</b>	<b>605 045</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-478 170	-9 757 728
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	2 750	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-475 420</b>	<b>-9 757 728</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	9 555 000
Amortering av låneskulder	-240 000	-215 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-240 000</b>	<b>9 340 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>352 028</b>	<b>187 317</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>876 382</b>	<b>689 065</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 228 410</b>	<b>876 382</b>

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

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

C

## 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

5-50 år

Markanläggningar

Avskriven

Inventarier, maskiner och installationer

5-10 år

C

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 684 959	2 515 364
Årsavgifter lokaler	32 820	30 747
Hyror lokaler	132 212	124 044
Övriga objekt	-	6 442
<b>Summa</b>	<b>2 849 991</b>	<b>2 676 597</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	166 555	166 830
EI	12 373	5 113
Debiterad fastighetsskatt	14 582	3 900
Överlåtelseavgifter	9 384	6 928
Övriga intäkter	89 558	95 245
<b>Summa</b>	<b>292 452</b>	<b>278 016</b>

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	14 812
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 715	5 088
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 184	3 789
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 029	-
VA & sanitet, installationer	14 416	29 072
Värme, installationer	5 513	-
Ventilation, installationer	24 480	80 378
EI, installationer	6 089	8 702
Övriga installationer	-	2 231
Huskropp	-	1 780
Klottersanering	4 660	1 634
<b>Summa</b>	<b>65 086</b>	<b>147 486</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	109 064	105 632
Teknisk förvaltning	67 081	66 545
Besiktningkostnader	6 750	25 750
Serviceavtal	44 771	38 271
Förbrukningsmaterial	23 569	25 172
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 599	4 750
EI	84 057	108 419
Uppvärmning	633 121	643 857
Vatten och avlopp	152 035	133 523
Avfallshantering	83 942	75 263
Försäkringar	29 479	21 057
Kabel-TV	40 445	39 904
Bredband	134 640	134 640
<b>Summa</b>	<b>1 410 552</b>	<b>1 422 783</b>

C

### Not 6 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kostnader för transportmedel	537	607
Kontorsmaterial och trycksaker	507	-
Tele och post	2 874	3 775
Förvaltningskostnader	129 100	128 388
Revision	17 050	17 075
Jurist- och advokatkostnader	2 395	-
Bankkostnader	350	1 542
Stämpelskatt	-	169 600
IT-tjänster	645	501
Övriga externa tjänster	10 625	13 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	3 567	3 642
Övriga externa kostnader	1 520	1 000
<b>Summa</b>	<b>169 170</b>	<b>339 880</b>

### Not 7 Personalkostnader

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

#### Personal

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	47 300	46 500
Övriga arvoden	15 080	1 000
Löner till anställda	138 153	121 330
<b>Summa</b>	<b>200 533</b>	<b>168 830</b>
Sociala avgifter	52 909	49 358
Övriga avgifter enligt lag och avtal	1 472	-
Pensionskostnader	6 886	6 066
<b>Summa</b>	<b>261 800</b>	<b>224 254</b>

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Medelantalet anställda	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	529 078	403 140
Inventarier, maskiner och installationer	55 360	55 359
<b>Summa</b>	<b>584 438</b>	<b>458 499</b>

C

**Not 9 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	22 674 531	12 812 678
-Mark	169 496	169 496
-Pågående nyanläggningar	16 000	120 125
	<u>22 860 027</u>	<u>13 102 299</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	456 079	9 861 853
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	22 091	-104 125
	<u>478 170</u>	<u>9 757 728</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>23 338 197</b>	<b>22 860 027</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 864 739	-4 461 599
	<u>-4 864 739</u>	<u>-4 461 599</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-529 078	-403 140
	<u>-529 078</u>	<u>-403 140</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-5 393 817</b>	<b>-4 864 739</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>17 944 380</b>	<b>17 995 288</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	17 736 793	17 809 792
Mark	169 496	169 496
Pågående nyanläggningar	38 091	16 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	61 000 000	61 000 000
Lokaler	1 475 000	1 475 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>62 475 000</b>	<b>62 475 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	32 611 000	32 611 000

9

## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	379 637	667 484
	<u>379 637</u>	<u>667 484</u>
 <i>Årets utrangeringar</i>		
-Utrangeringar ininventarier, maskiner och installationer	-	-287 847
	<u>-</u>	<u>-287 847</u>
 <b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>379 637</b>	<b>379 637</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-130 955	-363 443
	<u>-130 955</u>	<u>-363 443</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-55 360	-55 359
-Utrangering	-	287 847
	<u>-55 360</u>	<u>232 488</u>
 <b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-186 315</b>	<b>-130 955</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>193 322</b>	<b>248 682</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	102 459	95 456
<b>Summa</b>	<b>102 459</b>	<b>95 456</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	1 677	1 677
Transaktionskonto Handelsbanken	1 109 005	853 903
Transaktionskonto Nordea	117 728	20 802
<b>Summa</b>	<b>1 228 410</b>	<b>876 382</b>

C



### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 531 775	4 291 230
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 593 005	10 973 550
Förfaller senare än fem år från balansdagen	1 575 000	1 675 000
<b>Summa</b>	<b>16 699 780</b>	<b>16 939 780</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	16 699 780	16 939 780
<b>Summa</b>	<b>16 699 780</b>	<b>16 939 780</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,28 %	2021-03-28	2 036 775	-	-	2 036 775
SEB	0,56 %	2021-03-28	4 300 000	-	-	4 300 000
SEB	0,67 %	2021-10-28	155 000	-	-	155 000
SEB	0,52 %	2021-11-28	800 000	-	-	800 000
SEB	0,92 %	2022-03-28	2 150 000	-	-	2 150 000
SEB	1,96 %	2023-03-28	1 371 775	-	-140 000	1 231 775
SEB	1,22 %	2025-03-28	4 051 230	-	-	4 051 230
SEB	1,62 %	2027-03-28	2 075 000	-	-100 000	1 975 000
<b>Summa</b>			<b>16 939 780</b>	<b>-</b>	<b>-240 000</b>	<b>16 699 780</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.  
De två lånen med förfalldatum 2021-03-28 har lagts om till Stadshypotek som långgivare, det mindre bundet på 3 år och det större bundet på 5 år.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	78 542	74 996
Upplupna räntekostnader	2 142	2 208
Förutbetalda intäkter	199 073	177 714
Upplupna revisionsarvoden	16 500	15 700
Upplupna driftskostnader	113 881	124 235
<b>Summa</b>	<b>410 138</b>	<b>394 853</b>

### 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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	16 999 780	16 999 780
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 999 780</b>	<b>16 999 780</b>


2

## Underskrifter

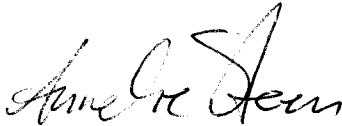
Malmö, 2021-05-09



Ulf Runehammar  
Styrelseordförande



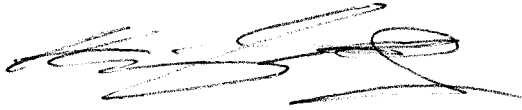
Britt Harborg



Annelie Steen



Ulf Wiström



Henning Stenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-14  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Oskar Duvetorp  
Föreningsrevisor

## 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 2020.

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 2020 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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.

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsföreningen Andréelund u p a för år 2020 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 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med föreningens stadgar, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar eller årsredovisningslagen.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 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 14/5-2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Oskar Duvetorp  
Förtroendevald 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 inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar 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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

