

Bf Andréelund u p a

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Bf Andréelund u p a
746000-1469
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Andréelund u p a, 746000-1469, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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	2022
Britt Harborg	Ledamot	2022
Ulf Wiström	Ledamot	2022
Sofie Norrby	Ledamot	2023
Felicia Åberg	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Eva-Maria Hector	Suppleant	2022
Peter Gustafsson	Suppleant	2022
Henning Stenberg	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022
------------------	----------------------	------

Revisorssuppleanter

Annelie Steen	Revisorssuppleant	
---------------	-------------------	--

Valberedning

Malin Roos
Julia Kinnbo

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 67 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Hantverkaregatan 15-19

Föreningen upplåter 67 lägenheter och 1 lokal med nyttjanderätt och 1 lokal samt 8 vindsrum med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	4,5 rok	5 rok
17	21	3	9	1	10	2	4

Total tomtarea:	3 552 kvm
Total bostadsarea:	4 526 kvm
Total lokalarea:	146 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

Tele2	Kabel-TV
Telenor	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Anticimex	Serviceavtal skadedjur (t.o.m. 2021-08-21)
Climat 80	Serviceavtal värme

C

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 39 479 kr och inget planerat underhåll. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-11-25 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 223 000 kr för kommande års underhåll, detta motsvarar 48 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 29 september 2021 samt extra föreningsstämma den 11 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 11 överlåtelse av nyttjanderätter skett (fg år skedde 12 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 0 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 94 medlemmar.
20 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
22 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 92 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2022 då avgifterna höjdes med 2 %.

⌋

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	3 213	3 142	2 955	2 816
Resultat efter finansiella poster	207	416	184	318
Förändring av underhållsfond	223	171	212	192
Resultat efter fondförändringar	-16	245	-28	126
Soliditet %	12	11	9	18
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm*	599	574	537	511
Driftskostnad, kr / kvm	366	295	298	292
Ränta, kr / kvm	39	40	34	20
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	48	45	44	40
Lån, kr / kvm	3 490	3 494	3 544	1 590
Snittränta (%)	1,11	1,15	0,97	1,24

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</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	173 525	2 105 396	-497 889	415 932
Disposition enligt föreningsstämma			415 932	-415 932
Avsättning till underhållsfond		223 000	-223 000	
Årets resultat				207 434
Vid årets slut	173 525	2 328 396	-304 957	207 434

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-81 957
Årets resultat före fondförändring	207 434
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-223 000
Summa över/underskott	-97 523

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-97 523**

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

C

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 907 702	2 849 991
Övriga rörelseintäkter	3	305 645	292 452
Summa rörelseintäkter		3 213 347	3 142 443
		3 213 347	3 142 443
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-36 539	-65 086
Planerat underhåll	5	-	-45 000
Driftskostnader	6	-1 712 025	-1 410 553
Övriga kostnader	7	-193 007	-169 170
Personalkostnader	8	-278 992	-268 732
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-604 919	-584 438
Summa rörelsekostnader		-2 825 482	-2 542 979
Rörelseresultat		387 865	599 464
Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	8 568
Ränteintäkter		443	252
Räntekostnader		-180 874	-192 352
Summa finansiella poster		-180 431	-183 532
Resultat efter finansiella poster		207 434	415 932
Resultat före skatt		207 434	415 932
Årets resultat		207 434	415 932

C

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	17 619 422	17 906 289
Inventarier, maskiner och installationer	11	195 507	193 322
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	54 966	38 091
		17 869 895	18 137 702
Finansiella anläggningstillgångar			
Hysesrätter och liknande rättigheter		10 395	10 395
		10 395	10 395
Summa anläggningstillgångar		17 880 290	18 148 097
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 371	-
Övriga fordringar		14 937	17 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	85 644	102 459
		111 952	120 339
Kassa och bank	13	1 440 623	1 228 410
Summa omsättningstillgångar		1 552 575	1 348 749
SUMMA TILLGÅNGAR		19 432 865	19 496 846

⌂

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 489	153 489
Reservfond		20 036	20 036
Underhållsfond		2 328 396	2 105 396
		2 501 921	2 278 921
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-304 957	-497 889
Årets resultat		207 434	415 932
		-97 523	-81 957
Summa eget kapital		2 404 398	2 196 964
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	13 114 780	9 168 005
		13 114 780	9 168 005
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 190 000	7 531 775
Leverantörsskulder		189 961	148 045
Skatteskulder		17 441	16 527
Övriga skulder		22 179	25 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	494 106	410 138
		3 913 687	8 131 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 432 865	19 496 846

⌂

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	387 865	608 032
Avskrivningar	604 919	584 438
	992 784	1 192 470
Erhållen ränta	443	252
Erlagd ränta	-180 874	-192 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	812 353	1 000 370
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	8 387	-3 141
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	123 585	70 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	944 325	1 067 448
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-337 112	-478 170
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	2 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-337 112	-475 420
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	7 136 775	-
Amortering av låneskulder	-7 531 775	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-395 000	-240 000
Årets kassaflöde	212 213	352 028
Likvida medel vid årets början	1 228 410	876 382
Likvida medel vid årets slut	1 440 623	1 228 410

- (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 BFAR 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

10-50 år
Avskriven
5-10 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 738 762	2 684 959
Årsavgifter lokaler	33 480	32 820
Hyror lokaler	135 460	132 212
Summa	2 907 702	2 849 991

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	166 561	166 555
El	3 897	12 373
Debiterad fastighetsskatt	9 240	14 582
Överlåtelseavgifter	18 984	9 384
Övriga intäkter	106 963	89 558
Summa	305 645	292 452

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 127	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 886	4 715
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	2 184
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 029
VA & sanitet, installationer	9 702	14 416
Värme, installationer	3 750	5 513
Ventilation, installationer	-1 470	24 480
El, installationer	-	6 089
Markytor	9 814	-
Klottersanering	-	4 660
Skadedjur	6 730	-
Summa	36 539	65 086

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Målning, gemensamma utrymmen	-	45 000
Summa	-	45 000

C

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	111 044	109 064
Teknisk förvaltning	68 110	67 081
Besiktningskostnader	-	6 750
Serviceavtal	31 793	44 771
Förbrukningsmaterial	20 972	23 569
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	1 599
El	117 418	84 057
Uppvärmning	726 892	633 122
Vatten och avlopp	318 802	152 035
Avfallshantering	106 565	83 942
Försäkringar	35 059	29 479
Kabel-TV	40 730	40 445
Bredband	134 640	134 640
Summa	1 712 025	1 410 553

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 228	-
Kostnader för transportmedel	736	537
Kontorsmaterial och trycksaker	849	507
Tele och post	4 045	2 874
Förvaltningskostnader	141 801	129 100
Revision	15 800	17 050
Jurist- och advokatkostnader	2 428	2 395
Bankkostnader	3 589	350
IT-tjänster	791	645
Övriga externa tjänster	11 250	10 625
Serviceavgifter till branschorganisationer	3 585	3 567
Övriga externa kostnader	5 905	1 520
Summa	193 007	169 170

C

Not 8 Personalkostnader

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

Personal

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	47 300	47 300
Övriga arvoden	-	15 080
Löner till anställda	161 268	145 084
Summa	208 568	207 464
Sociala avgifter	60 529	52 909
Övriga avgifter enligt lag och avtal	3 276	1 473
Pensionskostnader	6 619	6 886
Summa	278 992	268 732
	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	544 992	529 078
Inventarier, maskiner och installationer	59 927	55 360
Summa	604 919	584 438

<

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	23 130 610	22 674 531
-Mark	169 496	169 496
-Pågående nyanläggningar	38 091	16 000
	<u>23 338 197</u>	<u>22 860 027</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	258 125	456 079
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	16 875	22 091
	<u>275 000</u>	<u>478 170</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	23 613 197	23 338 197
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 393 817	-4 864 739
	<u>-5 393 817</u>	<u>-4 864 739</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-544 992	-529 078
	<u>-544 992</u>	<u>-529 078</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 938 809	-5 393 817
Redovisat värde	17 674 388	17 944 380
<i>Varav</i>		
Byggnader	17 449 926	17 736 793
Mark	169 496	169 496
Pågående nyanläggningar	54 966	38 091
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 000 000	61 000 000
Lokaler	1 475 000	1 475 000
Totalt taxeringsvärde	62 475 000	62 475 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>32 611 000</i>	<i>32 611 000</i>

C

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	379 637	379 637
	379 637	379 637
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	62 112	-
	62 112	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	441 749	379 637
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-186 315	-130 955
	-186 315	-130 955
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-59 927	-55 360
	-59 927	-55 360
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-246 242	-186 315
 Redovisat värde	195 507	193 322

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	85 644	102 459
Summa	85 644	102 459

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	1 677	1 677
Transaktionskonto Handelsbanken	1 231 744	1 109 005
Transaktionskonto Nordea	207 202	117 728
Summa	1 440 623	1 228 410

6

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 190 000	7 531 775
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 739 780	7 593 005
Förfaller senare än fem år från balansdagen	1 375 000	1 575 000
Summa	16 304 780	16 699 780

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	16 304 780	16 699 780
Summa	16 304 780	16 699 780

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,28 %	Löst	2 036 775	-	-2 036 775	-
SEB	0,56 %	Löst	4 300 000	-	-4 300 000	-
SEB	0,76 %	Löst	155 000	-	-155 000	-
SEB	0,52 %	Löst	800 000	-	-800 000	-
SEB	0,92 %	2022-03-28	2 150 000	-	-	2 150 000
SEB	0,21 %	2022-11-28	-	800 000	-	800 000
SEB	1,96 %	2023-03-28	1 231 775	-	-140 000	1 091 775
Handelsbanken	0,65 %	2024-03-30	-	2 036 775	-	2 036 775
SEB	1,22 %	2025-03-28	4 051 230	-	-	4 051 230
Handelsbanken	0,88 %	2026-03-30	-	4 300 000	-	4 300 000
SEB	1,62 %	2027-03-28	1 975 000	-	-100 000	1 875 000
Summa			16 699 780	7 136 775	-7 531 775	16 304 780

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	78 936	78 542
Upplupna räntekostnader	-	2 142
Förutbetalda intäkter	260 778	199 073
Upplupna revisionsarvoden	16 300	16 500
Upplupna driftskostnader	138 092	113 881
Summa	494 106	410 138

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	16 999 780	16 999 780
Summa ställda säkerheter	16 999 780	16 999 780

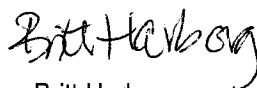
C

Underskrifter

Malmö, 2022- 05-02



Ulf Runehammar
Styrelseordförande



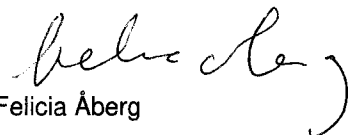
Britt Harborg



Sofie Norrby



Ulf Wiström



Felicia Åberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 05-04
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

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 2021.

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 2021 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.

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 Andreenlund för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 trygghetssätt.

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 4 maj 2022

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 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.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

