



# 2021

Årsredovisning

Bostadsföreningen  
Andréegården





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsföreningen Andréegården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1927-06-30. Nuvarande stadgar registrerades 2019-06-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

#### Styrelsen

Lotta Nilsson	Ordförande
Ingrid Ilström	Ledamot
Wolfgang Panke	Ledamot
Håkan Persson	Ledamot

Gunilla Larsson	Suppleant
Dick Lundell	Suppleant
Nils Johan Pearson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

#### Valberedning

Sven-Erik Ilström

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-06. Stämman skedde digitalt.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Thora 13	1929	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

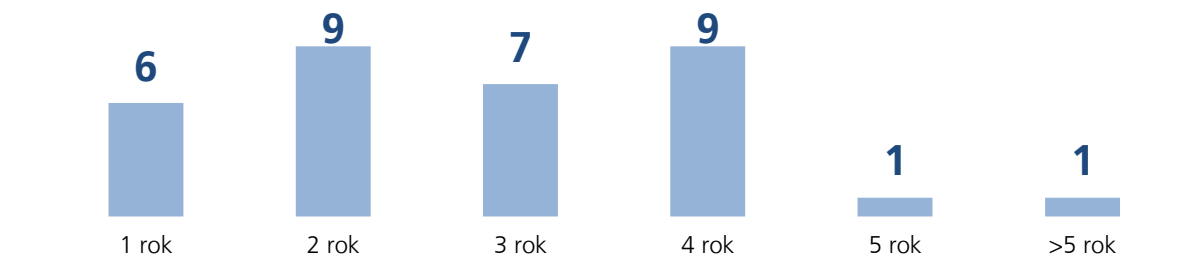
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 478 m<sup>2</sup>, varav 2 478 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skånes Numismatiska Förening	18 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Vindsutrymmen	3 st torkvindar
Källarutrymmen	Snickarum, cykel & verktygsförråd, övriga förråd
Tvättstuga	



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades december 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omläggning av tak	2021	Nytt tak och ny plåt, slutbesiktning 2022
Restaurering ornament på fasaden	2021	
Gårdsbelysning	2020	
Gården	2020	Renoverade utemöbler
Fiberbredband	2020	Installation gjort 2020, driftsättning 2021
Fönstermålning	2019 - 2020	Lgh-fönster och karm utvändigt, ytterdörrar, svängdörrar trapphus, balkongdörrar och fönster i trapphus
Nya radiatorventiler i alla lägenheter	2018	
Renoverade brunnar i källare på Andréegatan	2018	
Ny värmeväxlare/värmesystem	2016 - 2017	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskiner	2022	om behov finns
Ev dränering vid behov	2023	kan ändras
Ventilation	2023	kan ändras
Renovering källare	2023	kan ändras

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El-avtal	e-on
Fjärrvärme	e-on
Brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Skadedjur	Anticimex
Trapphusstädning	Ultra Clean
Tidning o kartong	Stena recycling AB
Uppföljning värmereglering	Schneider Electric Buildings Sweden AB
Vatten/sophämtning	VA SYD
TV	ComHem AB
Telefoni	Telia Sonera Sverige AB
Servicavtal	Klottrets Fiende No 1 AB
Bredband	Ownit

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

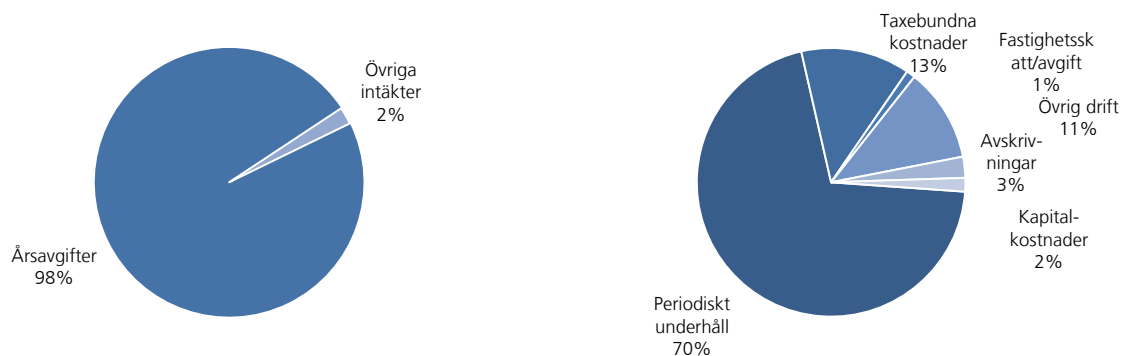
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>807 094</b>	<b>1 970 388</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 618 703	1 603 441
Finansiella intäkter	544	297
Ökning av långfristiga skulder	3 422 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	578 597	216 824
	<b>5 620 345</b>	<b>1 820 562</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 245 331	2 413 807
Finansiella kostnader	71 348	80 961
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	267 273
Ökning av kortfristiga fordringar	9 374	6 815
Minskning av långfristiga skulder	0	215 000
	<b>4 326 054</b>	<b>2 983 856</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 101 385</b>	<b>807 094</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 294 291</b>	<b>-1 163 294</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman 2021 genomfördes digitalt via Microsoft Teams på grund av covid-19. Ulf Zetterberg från SBC valdes till ordförande för mötet.

Arbetet med omläggning av tak påbörjades i augusti 2021 och slutbesiktning skedde i februari 2022. Det har utöver ny takpapp och nya takpannor gjutits nya fasadornament där dessa var trasiga, samt monterats nya stuprör och ny plåt kring skorstenar och på fasad.

Översvämning i källaren, framför allt under Andréegatan 4, vid skyfall i augusti. Besiktning utfördes av Polygon som även ombesörjde utsugning av vatten samt avfuktning. Det planeras för att se över husets dränering/dagvatten framöver.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	640	640	621	613
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 797	2 415	2 502	1 992
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	20	19	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	152	128	133	145
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	33	29	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	29	33	23	14
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 810	-990	40	-38
Nettoomsättning (tkr)	1 618	1 585	1 539	1 509

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 478 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	99 990	0	0	99 990
Fond för yttre underhåll	111 667	111 667	-111 667	111 667
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>211 657</b>	<b>111 667</b>	<b>-111 667</b>	<b>211 657</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-1 584 894	-111 667	-878 523	-594 703
Årets resultat	-2 809 956	-2 809 956	990 190	-990 190
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 394 850</b>	<b>-2 921 623</b>	<b>111 667</b>	<b>-1 584 894</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-4 183 193</b>	<b>-2 809 956</b>	<b>0</b>	<b>-1 373 237</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 809 956
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 473 226
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 667
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 394 849</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

111 667
<b>-4 283 182</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 618 459	1 585 224
Övriga rörelseintäkter	Not 3	244	18 217
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 618 703</b>	<b>1 603 441</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 985 077	-2 113 650
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 504	-195 616
Personalkostnader	Not 6	-93 750	-104 541
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-112 524	-99 160
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 357 855</b>	<b>-2 512 967</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 739 152</b>	<b>-909 526</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		544	297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 348	-80 961
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 804</b>	<b>-80 664</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 809 956</b>	<b>-990 190</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 809 956</b>	<b>-990 190</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	4 055 494	3 936 924
Pågående byggnation	Not 9	0	222 049
Inventarier	Not 10	29 396	38 440
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 084 889</b>	<b>4 197 413</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 084 889</b>	<b>4 197 413</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	4 591
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 222 892	913 418
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 222 952</b>	<b>918 009</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	1 278
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 278</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 222 952</b>	<b>919 287</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 307 841</b>	<b>5 116 700</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		99 990	99 990
Fond för yttre underhåll	Not 12	111 667	111 667
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>211 657</b>	<b>211 657</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 584 894	-594 703
Årets resultat		-2 809 956	-990 190
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 394 850</b>	<b>-1 584 894</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-4 183 193</b>	<b>-1 373 237</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 745 793	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 745 793</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 662 000	5 985 293
Leverantörsskulder		872 041	287 820
Övriga skulder		963	1 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	210 237	215 410
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 745 241</b>	<b>6 489 937</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 307 841</b>	<b>5 116 700</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	66 år	66 år
Bredband	5 år	5 år
Maskiner	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 585 189	1 585 189
Bredbandsintäkter	33 235	0
Öresutjämning	35	35
	<b>1 618 459</b>	<b>1 585 224</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	2 806
Övriga intäkter	244	15 411
	<b>244</b>	<b>18 217</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 540	0
	Städning entreprenad	35 388	39 690
	Gemensamma utrymmen	6 857	6 092
	Sophantering	1 538	3 313
	Gård	9 188	1 155
	Serviceavtal	29 753	28 325
	Förbrukningsmateriel	11 556	7 163
	Brandskydd	5 904	5 016
	Fordon	209	0
		<b>103 933</b>	<b>90 754</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	2 035	3 890
	Källare	0	18 375
	Lås	0	5 779
	VVS	1 463	8 659
	Värmeanläggning/undercentral	5 475	2 203
	Elinstallationer	2 990	22 743
	Tak	0	3 313
	Mark/gård/utemiljö	4 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 688
	Vattenskada	19 250	0
		<b>35 213</b>	<b>66 650</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	71 400	0
	Tak	3 016 664	0
	Fönster	0	1 327 557
		<b>3 088 064</b>	<b>1 327 557</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	52 248	49 489
	Värme	377 713	316 932
	Vatten	82 123	82 315
	Sophämtning/renhållning	66 003	45 641
	Grovsopor	0	2 430
		<b>578 088</b>	<b>496 807</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	39 571	37 642
	Kabel-TV	47 902	47 083
	Bredband	44 160	0
		<b>131 633</b>	<b>84 725</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>48 147</b>	<b>47 157</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 985 077</b>	<b>2 113 650</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	1 876	1 838
	Tele- och datakommunikation	6 632	3 764
	Juridiska åtgärder	5 750	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	15 000
	Föreningskostnader	13 519	7 906
	Styrelseomkostnader	102	4 580
	Förvaltningsarvode	27 711	37 354
	Administration	70 801	1 320
	Konsultarvode	18 388	119 054
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 800
		<b>166 504</b>	<b>195 616</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	58 100	57 063
	Löner	20 325	29 625
	Sociala kostnader	15 325	17 853
		<b>93 750</b>	<b>104 541</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	92 377	92 377
	Förbättringar	11 102	0
	Inventarier	9 045	6 784
		<b>112 524</b>	<b>99 160</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 293 561	6 293 561
	Nyanskaffningar	222 049	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 515 610</b>	<b>6 293 561</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 356 637	-2 264 260
	Årets avskrivningar enligt plan	-103 479	-92 377
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 460 116</b>	<b>-2 356 637</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 055 494</b>	<b>3 936 924</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	135 124	135 124
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 400 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark	22 200 000	22 200 000
		<b>44 600 000</b>	<b>44 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	44 600 000	44 600 000
		<b>44 600 000</b>	<b>44 600 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående nyanläggning	0	222 049
		<b>0</b>	<b>222 049</b>
<b>Not 10</b>	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	45 224	0
	Nyanskaffningar	0	45 224
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>45 224</b>	<b>45 224</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 784	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 044	-6 784
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-15 828</b>	<b>-6 784</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>29 396</b>	<b>38 440</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	112 773	97 878
	Skattefordran	8 734	9 724
	Klientmedel hos SBC	1 050 882	805 816
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		<b>2 222 892</b>	<b>913 418</b>



<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	111 667	111 667
	Reservering enligt stadgar	111 667	111 667
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-111 667	-111 667
	<b>Vid årets slut</b>	<b>111 667</b>	<b>111 667</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Nordea	0,587 %	1 470 000	1 485 000	2022-10-07
	Nordea	1,050 %	4 355 793	4 500 293	2026-05-20
	Nordea	1,100 %	3 582 000	0	2025-09-17
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 407 793</b>	<b>5 985 293</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 662 000	-5 985 293	
			<b>7 745 793</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 447 793 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 800 000	5 800 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Löner	0	2 775
	Arvoden	60 175	60 175
	Sociala avgifter	19 178	19 178
	Ränta	4 313	5 228
	Avgifter och hyror	126 571	128 054
		<b>210 237</b>	<b>215 410</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den 11 / 3 2022



Lotta Nilsson  
Ordförande



Ingrid Ilström  
Ledamot



Wolfgang Panke  
Ledamot



Håkan Persson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 - 2022  
Ernst & Young



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Andreégården UPA org.nr 746000-0982

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Andreégården UPA 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 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 Bf Andreégården UPA för år 2021 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 tryggande 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 tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 1/4 2022

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)