



Välkommen till årsredovisningen för BF Andréegården upa

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1927-06-30. Stadgar registrerades 2019-06-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Thora 13 | 1929 | Malmö |

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929

Värdeåret är 1929

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 478 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 478 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------|-----------------|
| Markus Ruotsalainen | Ordförande |
| Ingrid Ilström | Sekreterare |
| Gabriella Jansson | Kassör |
| Christofer Marko-Varga | Styrelseledamot |
| Lotta Nilsson | Styrelseledamot |
| Amanda Jönsson Bettner | Suppleant |
| Anna Holmberg | Suppleant |
| Dino Gokovic | Suppleant |

Valberedning

Sven-Erik Ilström
Wolfgang Panke

Firmateckning

Firman tecknas i förening av ordförande och kassör

Revisorer

Erik Mauritzson Revisor Ernest & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Uppgradering av servissäkring
Dränering av gården längs med fasaden
Underhåll av spaljeer och planteringar i samband med dränering
- 2022** ● Ny torktumlare - Ersatte en av de mindre med en större, energieffektivare
- 2021** ● Omläggning av tak - Nytt tak och ny plåt, slutbesiktning 2022
Restaurering ornament på fasaden
- 2020** ● Fiberbredband - Installation gjort 2020, driftsättning 2021
Gårdsbelysning
Gården - Renoverade utemöbler
- 2019-2020** ● Fönstermålning - Lgh-fönster och karm utvändigt, ytterdörrar, svängdörrar trapphus, balkongdörrar och fönster trapphus
- 2018** ● Nya radiatorventiler i alla lägenheter
Renoverade brunnar i källare på Andréegatan
- 2016-2017** ● Ny värmeväxlare/värmesystem

Avtal med leverantörer

| | |
|----------------------------|--|
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Elavtal | EON |
| Fjärrvärme | EON |
| Brandskydd | Presto Brandsäkerhet AB |
| Vatten | VA Syd |
| Sophämtning | VA Syd |
| Återvinning | Stena Recycling AB |
| Städning trapphus | Ultra Clean |
| Trädgård | Passiflora |
| Uppföljning värmereglering | Schneider Electric Buildings Sweden AB |
| Kabeltv | Tele2 |
| Bredband | Ownit |
| Klottersanering | Klottrets fiende No1 AB |

Skadedjur Anticimex AB
VVS B.Lindströms Rörlednings AB
Telefoni Telia Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av årsavgifterna from 2023-03-01 med 12%

Dränering finansierades genom kassa och inte med eget kapital.

Förändringar i avtal

Översyn av leverantörsavtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 825 035 | 1 664 881 | 1 618 459 | 1 585 224 |
| Resultat efter fin. poster | -288 779 | -145 886 | -2 809 956 | -990 190 |
| Soliditet (%) | 0 | - | - | - |
| Yttre fond | 238 485 | 111 667 | 111 667 | 111 667 |
| Taxeringsvärde | 44 410 000 | 44 410 000 | 44 600 000 | 44 600 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 736 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,6 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 3 650 | 3 727 | 3 797 | 2 415 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 3 650 | 3 727 | 3 797 | 2 415 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 205 | 143 | 158 | 176 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 25 | 24 | 21 | 20 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 178 | 163 | 152 | 128 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 40 | 34 | 33 | 33 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 243 | 222 | 207 | 181 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,50 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 4,96 | - | - | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Under året har föreningen genomfört underhåll (dränering av innegården) utan att uppta nya lån. För att täcka det negativa resultatet har avgiften höjts med 6% i början av 2024. Ytterligare höjning kan behöva göras för att klara framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 99 990 | - | - | 99 990 |
| Fond, yttre underhåll | 111 667 | -111 667 | 238 485 | 238 485 |
| Balanserat resultat | -4 394 850 | -34 219 | -238 485 | -4 667 553 |
| Årets resultat | -145 886 | 145 886 | -288 779 | -288 779 |
| Eget kapital | -4 329 078 | 0 | -288 779 | -4 617 857 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 429 069 |
| Årets resultat | -288 779 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -238 485 |
| Totalt | -4 956 333 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 111 667 |
| Balanseras i ny räkning | -4 844 666 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 825 035 | 1 664 881 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 5 707 | 360 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 830 742 | 1 665 241 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 682 071 | -1 381 753 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -107 147 | -136 330 |
| Personalkostnader | 10 | -98 021 | -76 538 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -112 524 | -112 524 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 999 763 | -1 707 145 |
| RÖRELSERESULTAT | | -169 021 | -41 904 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 17 138 | 4 288 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -136 896 | -108 270 |
| Summa finansiella poster | | -119 758 | -103 982 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -288 779 | -145 886 |
| ÅRETS RESULTAT | | -288 779 | -145 886 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 17 | 3 848 539 | 3 952 015 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 11 303 | 20 351 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 859 842 | 3 972 366 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 3 859 842 | 3 972 366 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 18 530 | 18 130 |
| Övriga fordringar | 14 | 906 951 | 1 399 517 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 925 481 | 1 417 647 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 925 481 | 1 417 647 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 785 323 | 5 390 013 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 99 990 | 99 990 |
| Fond för yttre underhåll | | 238 485 | 111 667 |
| Summa bundet eget kapital | | 338 475 | 211 657 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 667 553 | -4 394 850 |
| Årets resultat | | -288 779 | -145 886 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 956 332 | -4 540 735 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | -4 617 857 | -4 329 078 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 7 472 793 | 9 043 793 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 472 793 | 9 043 793 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 1 571 000 | 191 000 |
| Leverantörsskulder | | 83 176 | 89 214 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 2 212 | 1 836 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 273 999 | 393 248 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 930 387 | 675 298 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 785 323 | 5 390 013 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -169 021 | -41 904 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 112 524 | 112 524 |
| | -56 497 | 70 620 |
| Erhållen ränta | 17 138 | 4 288 |
| Erlagd ränta | -137 440 | -87 873 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -176 799 | -12 965 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 17 405 | -57 318 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -124 367 | -619 340 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -283 761 | -689 623 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -191 000 | -173 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -191 000 | -173 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -474 761 | -862 623 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 238 762 | 2 101 385 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 764 001 | 1 238 762 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Andréegården upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|-----------|
| Maskiner och inventarier | 20 % |
| Byggnad | 1,5 - 5 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 778 606 | 1 616 893 |
| Bredband | 44 160 | 44 160 |
| Påminnelseavgift | 540 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 1 733 | 3 864 |
| Öres- och kronutjämning | -4 | -36 |
| Summa | 1 825 035 | 1 664 881 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Övriga intäkter | 0 | 360 |
| Återbäring försäkringsbolag | 5 707 | 0 |
| Summa | 5 707 | 360 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|----------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 5 250 | 34 605 |
| Städning enligt avtal | 25 374 | 35 676 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 8 250 | 19 000 |
| Brandskydd | 7 116 | 8 314 |
| Bevakning | 0 | 11 582 |
| Myndighetstillsyn | 0 | 640 |
| Gårdkostnader | 3 954 | 1 087 |
| Gemensamma utrymmen | 927 | 2 899 |
| Sophantering | 3 998 | 3 411 |
| Serviceavtal | 14 710 | 16 796 |
| Förbrukningsmaterial | 2 882 | 7 793 |
| Summa | 72 461 | 141 802 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Installationer | 6 319 | 0 |
| Tvättstuga | 1 930 | 1 078 |
| Dörrar och lås/porttele | 0 | 245 |
| VVS | 9 947 | 3 133 |
| Värmeanläggning/undercentral | 7 125 | 23 356 |
| Ventilation | 3 750 | 3 335 |
| Elinstallationer | 15 888 | 1 740 |
| Fönster | 0 | 3 586 |
| Vattenskada | 0 | 5 378 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 14 701 | 0 |
| Summa | 59 660 | 41 851 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Tvättstuga | 0 | 80 666 |
| Tak | 0 | 307 878 |
| Mark/gård/utemiljö | 683 666 | 0 |
| Summa | 683 666 | 388 544 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 61 948 | 60 114 |
| Uppvärmning | 442 244 | 403 761 |
| Vatten | 98 738 | 85 357 |
| Sophämtning/renhållning | 25 268 | 73 330 |
| Grovsopor | 47 795 | 0 |
| Summa | 675 993 | 622 562 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 44 804 | 41 941 |
| Kabel-TV | 42 182 | 50 185 |
| Bredband | 48 768 | 44 160 |
| Fastighetsskatt | 54 537 | 50 708 |
| Summa | 190 291 | 186 994 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 0 | 1 251 |
| Tele- och datakommunikation | 9 236 | 6 648 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0 | 360 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 22 250 | 18 500 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 6 727 |
| Fritids och trivselkostnader | 729 | 870 |
| Föreningskostnader | 24 317 | 17 755 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 41 532 | 38 134 |
| Pantsättningskostnad | 788 | 0 |
| Administration | 3 365 | 11 053 |
| Konsultkostnader | 0 | 30 102 |
| Bostadsrätterna Sverige | 4 930 | 4 930 |
| Summa | 107 147 | 136 330 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 60 175 | 60 175 |
| Löner till kollektivanst | 10 396 | 0 |
| Lön - fastighets-skötare | 0 | 14 850 |
| Arbetsgivaravgifter | 27 450 | 1 513 |
| Summa | 98 021 | 76 538 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 136 712 | 107 819 |
| Övriga räntekostnader | 85 | 451 |
| Övriga finansiella kostnader | 99 | 0 |
| Summa | 136 896 | 108 270 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 6 515 610 | 6 515 610 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 6 515 610 | 6 515 610 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -2 563 595 | -2 460 116 |
| Årets avskrivning | -103 476 | -103 479 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 667 071 | -2 563 595 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 3 848 539 | 3 952 015 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>135 124</i> | <i>135 124</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 24 744 000 | 24 744 000 |
| Taxeringsvärde mark | 19 666 000 | 19 666 000 |
| Summa | 44 410 000 | 44 410 000 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 45 224 | 45 224 |
| Utgående anskaffningsvärde | 45 224 | 45 224 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -24 873 | -15 828 |
| Avskrivningar | -9 048 | -9 045 |
| Utgående avskrivning | -33 921 | -24 873 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 11 303 | 20 351 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 140 606 | 126 807 |
| Skattefordringar | 2 344 | 6 173 |
| Klientmedel | 0 | 323 623 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 27 775 |
| Transaktionskonto | 274 179 | 0 |
| Borgo räntekonto | 489 822 | 915 139 |
| Summa | 906 951 | 1 399 517 |

| NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Nordea Hypotek AB | 2024-09-18 | 3,80 % | 1 410 000 | 1 440 000 |
| Nordea Hypotek AB | 2026-05-20 | 1,05 % | 4 177 793 | 4 266 793 |
| Nordea Hypotek AB | 2025-09-17 | 1,10 % | 3 456 000 | 3 528 000 |
| Summa | | | 9 043 793 | 9 234 793 |
| Varav kortfristig del | | | 1 571 000 | 191 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 088 793 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 0 | 86 681 |
| Uppl kostn räntor | 24 166 | 24 710 |
| Uppl kostnad arvoden | 67 281 | 120 350 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 18 907 | 19 178 |
| Förutbet hyror/avgifter | 163 645 | 142 329 |
| Summa | 273 999 | 393 248 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 9 475 000 | 9 475 000 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av årsavgifterna from 2024-01-01 med 6%

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Christofer Marko-Varga
Styrelseledamot

Gabriella Jansson
Kassör

Ingrid Ilström
Sekreterare

Lotta Nilsson
Styrelseledamot

Markus Ruotsalainen
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernest & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2024 18:50

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.04.2024 11:06

DOCUMENT ID:

HJWikasLR

ENVELOPE ID:

B1f1skpog0-HJWikasLR

DOCUMENT NAME:

BF Andréegården upa , 746000-0982 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. INGRID ILSTRÖM ilstrom@outlook.com | Signed Authenticated | 16.04.2024 11:11 16.04.2024 11:07 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1955/07/25) IP: 178.78.218.172 |
| 2. ZOLTAN H CHRISTOFER MARKO-V ARGA christofermarkovarga@outlook.com | Signed Authenticated | 16.04.2024 11:15 16.04.2024 11:15 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1986/03/31) IP: 92.33.18.194 |
| 3. MARKUS RUOTSALAINEN markusr@gmail.com | Signed Authenticated | 16.04.2024 11:31 16.04.2024 11:30 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1985/09/07) IP: 178.78.218.169 |
| 4. GABRIELLA JANSSON gabriella.jansson@raccooncity.se | Signed Authenticated | 16.04.2024 15:12 16.04.2024 15:10 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1977/03/08) IP: 85.30.190.241 |
| 5. LOTTA NILSSON lottamarianilsson@gmail.com | Signed Authenticated | 16.04.2024 17:03 16.04.2024 16:55 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1985/03/24) IP: 94.191.152.99 |
| 6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com | Signed Authenticated | 16.04.2024 18:50 16.04.2024 18:44 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023 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 uppger, 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 har tagit beslut om att likvidera föreningen.

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 2023 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 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 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 enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.04.2024 18:50

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 16.04.2024 11:06

DOCUMENT ID:
HyZZskTjIR

ENVELOPE ID:
SJxi16seA-HyZZskTjIR

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com | Signed Authenticated | 16.04.2024 18:50 16.04.2024 18:44 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed