

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Valberedning

Sven-Erik Ilström
Elinor Löf-Wihlborg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-20.

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.

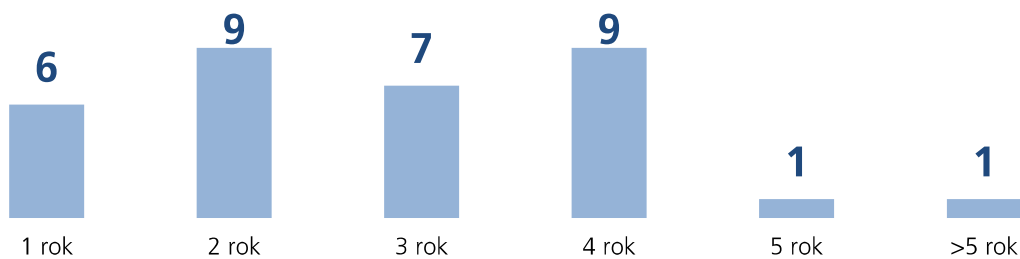
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 478 m², varav 2 478 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Skånes Numismatiska Förening

Yta

18 m²

Löptid

Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Vindsutrymmen

Källarutrymmen

Tvättstuga

Kommentar

3 st torkvindar

Snickarum, cykel & verktygsförråd,

övriga förråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades december 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny torktumlare	2022	Ersatte en av de mindre med en större, energieffektivare. (fortfarande 2st)
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 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
Uppgradering av husets huvudsäkring	2023	
Energibesparande åtgärder	2023	möjligheter för solceller undersöks
Renovering källare	2023	kan ändras
Ventilation	2023	kan ändras
Ev dränering vid behov	2024	offert har tagits in

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
Serviceavtal	Klottrets Fiende No 1 AB
Bredband	Ownit
Trädgård	Passiflora

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 50 % kvinnor och 50 % män.

Föreningens ekonomi

Ett av föreningens 3 lån gick ut och lades om med en ränta på 3,8% dvs en höjning

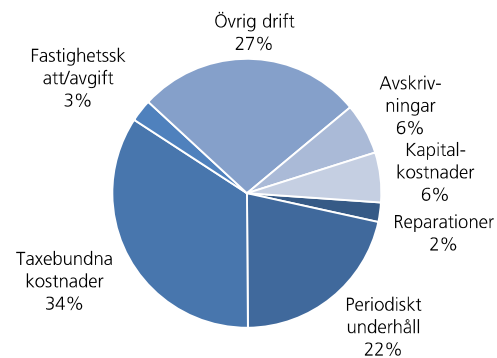
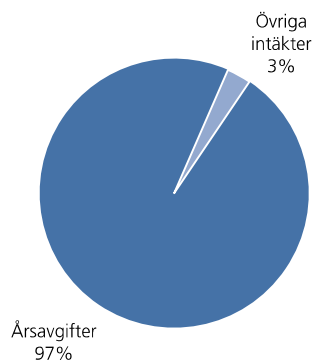
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 12 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 101 385	807 094
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 665 241	1 618 703
Finansiella intäkter	4 288	544
Ökning av långfristiga skulder	0	3 422 500
Ökning av kortfristiga skulder	0	578 597
	1 669 529	5 620 345
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 594 621	4 245 331
Finansiella kostnader	108 270	71 348
Ökning av kortfristiga fordringar	57 328	9 374
Minskning av långfristiga skulder	173 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	598 933	0
	2 532 152	4 326 054
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 238 762	2 101 385
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-862 623	1 294 291

*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 1 519 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

Energiutredning gjord och energideklaration upprättad av SBC

Energibesparande åtgärder har påbörjats och fortlöper. Exv. Styrning av inomhustemperatur med hjälp av Schneider

Uppgradering av servissäkring i 38A påbörjat med BEMT

OVK av BEMT

Kostnadsbesparande åtgärder har vidtagits. Styrelsen har sett över avtal och tjänster som vi kan dra ner på, avbeställa eller utföra själva. exv. städ, skadedjursbekämpning och trädgårdsarbete

Ny större och energieffektivare torktumlare ersatte en av de mindre.

Undersökt möjligheten att installera på Andréegården

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	652	640	640	621
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 727	3 797	2 415	2 502
Elkostnad/m ² totalyta	24	21	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	163	152	128	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	33	33	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	29	33	23
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-146	-2 810	-990	40
Nettoomsättning (tkr)	1 665	1 618	1 585	1 539

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 478 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	99 990	0	0	99 990
Fond för yttre underhåll	111 667	111 667	-111 667	111 667
S:a bundet eget kapital	211 657	111 667	-111 667	211 657
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 394 850	-111 667	-2 698 289	-1 584 894
Årets resultat	-145 886	-145 886	2 809 956	-2 809 956
S:a fritt eget kapital	-4 540 735	-257 553	111 667	-4 394 850
S:a eget kapital	-4 329 078	-145 886	0	-4 183 193

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-145 886
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 283 182
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 667
summa balanserat resultat	-4 540 735

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

111 667
-4 429 068

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	1 664 881	1 618 459
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	244
Summa rörelseintäkter		1 665 241	1 618 703

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 381 753	-3 985 077
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 330	-166 504
Personalkostnader	Not 6	-76 538	-93 750
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-112 524	-112 524
Summa rörelsekostnader		-1 707 145	-4 357 855

RÖRELSERESULTAT**-41 904** **-2 739 152****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 288	544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 270	-71 348
Summa finansiella poster		-103 982	-70 804

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-145 886** **-2 809 956****ÅRETS RESULTAT****-145 886** **-2 809 956**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	3 952 015	4 055 494
Inventarier	Not 9	20 351	29 396
Summa materiella anläggningstillgångar		3 972 366	4 084 889
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 972 366	4 084 889
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 140	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 399 517	2 222 892
Summa kortfristiga fordringar		1 417 657	2 222 952
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 417 657	2 222 952
SUMMA TILLGÅNGAR		5 390 023	6 307 841

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 990	99 990
Fond för yttre underhåll	Not 11	111 667	111 667
Summa bundet eget kapital		211 657	211 657
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 394 850	-1 584 894
Årets resultat		-145 886	-2 809 956
Summa fritt eget kapital		-4 540 735	-4 394 850
SUMMA EGET KAPITAL		-4 329 078	-4 183 193
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 043 793	7 745 793
Summa långfristiga skulder		9 043 793	7 745 793
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	191 000	1 662 000
Leverantörsskulder		89 214	872 041
Övriga skulder		1 836	963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	393 258	210 237
Summa kortfristiga skulder		675 308	2 745 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 390 023	6 307 841

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	2022	2021
Byggnader	66 år	66 år
Bredband	5 år	5 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 616 893	1 585 189
Bredbandsintäkter	44 160	33 235
Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
Öresutjämning	-36	35
	1 664 881	1 618 459

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	360	244
	360	244

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	34 605	3 540
	Städning entreprenad	35 676	35 388
	OVK Obl. Ventilationskontroll	19 000	0
	Myndighetstillsyn	640	0
	Bevakning	11 582	0
	Gemensamma utrymmen	2 899	6 857
	Sophantering	3 411	1 538
	Gård	1 087	9 188
	Serviceavtal	16 796	29 753
	Förbrukningsmateriel	7 793	11 556
	Brandskydd	8 314	5 904
	Fordon	0	209
		141 802	103 933
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 078	2 035
	Lås	245	0
	VVS	3 133	1 463
	Värmeanläggning/undercentral	23 356	5 475
	Ventilation	3 335	0
	Elinstallationer	1 740	2 990
	Fönster	3 586	0
	Mark/gård/utemiljö	0	4 000
	Vattenskada	5 378	19 250
		41 851	35 213
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	80 666	0
	Elinstallationer	0	71 400
	Tak	307 878	3 016 664
		388 544	3 088 064
	Taxebundna kostnader		
	El	60 114	52 248
	Värme	403 761	377 713
	Vatten	85 357	82 123
	Sophämtning/renhållning	73 330	66 003
		622 562	578 088
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 941	39 571
	Kabel-TV	50 185	47 902
	Bredband	44 160	44 160
		136 286	131 633
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 708	48 147
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 381 753	3 985 077

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 251	1 876
	Medlemsinformation	528	0
	Tele- och datakommunikation	6 648	6 632
	Juridiska åtgärder	0	5 750
	Hysesförluster	360	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 500	16 875
	Föreningskostnader	17 755	13 519
	Styrelseomkostnader	6 727	102
	Fritids- och trivselkostnader	870	0
	Förvaltningsarvode	38 134	27 711
	Administration	10 525	70 801
	Konsultarvode	30 102	18 388
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 930	4 850
		136 330	166 504
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 175	58 100
	Löner	14 850	20 325
	Sociala kostnader	1 513	15 325
		76 538	93 750
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	92 377	92 377
	Förbättringar	11 102	11 102
	Inventarier	9 045	9 045
		112 524	112 524

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 515 610	6 293 561
	Nyanskaffningar	0	222 049
	Utgående anskaffningsvärde	6 515 610	6 515 610
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 460 116	-2 356 637
	Årets avskrivningar enligt plan	-103 479	-103 479
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 563 595	-2 460 116
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 952 015	4 055 494
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	135 124	135 124
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 744 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark	19 666 000	22 200 000
		44 410 000	44 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 410 000	44 600 000
		44 410 000	44 600 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 224	45 224
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	45 224	45 224
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 828	-6 784
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 044	-9 044
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 872	-15 828
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 352	29 396
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	126 807	112 773
	Skattefordran	6 173	8 734
	Klientmedel hos SBC	323 623	1 050 882
	Fordringar	27 775	0
	Räntekonto hos SBC	915 139	1 050 503
		1 399 517	2 222 892

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	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
	Vid årets slut	111 667	111 667

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Nordea	3,800 %	1 440 000	1 470 000	2024-09-18
	Nordea	1,050 %	4 266 793	4 355 793	0001-01-01
	Nordea	1,100 %	3 528 000	3 582 000	2025-09-17
	Summa skulder till kreditinstitut		9 234 793	9 407 793	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-191 000	-1 662 000	
			9 043 793	7 745 793	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 279 793 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.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 475 000	5 800 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	120 350	60 175
	Sociala avgifter	19 178	19 178
	Ränta	24 710	4 313
	Avgifter och hyror	138 433	126 571
	Tillgodon flytt nytt system	3 906	0
	Tvättstuga	80 666	0
	Brandskydd	6 015	0
		393 258	210 237

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Säkringsuppgradering 38A

Fortsatt energibesparande åtgärder

Tagit in offert från Mini Gräv för dränering av gården

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Håkan Persson
Ordförande

Ingrid Ilström
Sekreterare

Gabriella Shanthi Jansson
Kassör

Lotta Nilsson
Ledamot

Wolfgang Panke
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
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 2022.

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 2022 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 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. Risker 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 2022 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 *Revisorers 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 tryggt sätt.

Revisorers 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 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 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 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

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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