

Årsredovisning för
Bf Andréelund u p a
746000-1469
Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter och redovisningsprinciper	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Andréelund u p a, 746000-1469, får härmed avge årsredovisning för 2015.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Gustav Kamf

Britt Harborg

Annelie Steen

Oskar Duvetorp

Ulf Runehammar

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Styrelsesuppleanter

Fredrik Salomonsson

Irene Hutsch

Ulf Wiström

Ordinarie revisorer

EY

Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Jonna Åkesson

Rakel Thunander

Revisorssuppleant

Revisorssuppleant

Valberedning

Rakel Thunander

Robert Gad

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Andréelund 16 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 66 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1929.

Föreningen upplåter 66 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	4,5 rok	5 rok
15	21	3	9	1	11	2	4

Total tomtarea:	5 140 kvm
Total bostadsarea:	3 992 kvm
Total lokalarea:	143 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 63 541 kr och planerat underhåll för 1 482 024 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 30 åren till 146 000 kr per år. 2 513 000 av detta är redan avsatt, så årlig avsättning beräknas till 62 000. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tak, fönster och fasad, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2015. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	2 581	2 566	2 569	2 647	2 531
Årets resultat	-1 035	240	150	139	34
Resultat efter fondförändringar	385	-113	-202	-149	-255
Totalt eget kapital	792	1 827	1 587	1 437	1 298
Balansomslutning	9 430	10 429	10 341	10 399	10 315
Soliditet %	8	18	15	14	13
Likviditet %	179	320	242	176	128
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	434	434	434	434	434
Bränsleavgift för bostäder, kr / kvm	145	145	147	149	149
Driftskostnad, kr / kvm	293	289	310	311	312
Ränta, kr / kvm	24	53	64	71	66
Underhållsfond, kr / kvm	264	608	437	437	367
Lån, kr / kvm	1 939	1 973	2 007	2 041	2 074

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm samt bränsletillägg i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Ingen avgiftshöjning gjordes under 2015.

Överlåtelse

Under 2015 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Com Hem
E.on
E.on
Bredbandsbolaget

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Kabel-TV
El-avtal avseende volym
Fjärrvärme
Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-859 558
Årets resultat före fondförändring	-1 035 028
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-62 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 482 024
Summa över/underskott	-474 562

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-474 562**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	1 819 126	1 821 804
Övriga rörelseintäkter	2	762 153	744 121
		<u>2 581 279</u>	<u>2 565 925</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-63 541	-169 346
Planerat underhåll	4	-1 482 024	-
Fastighetsavgift/skatt		-87 478	-85 762
Driftskostnader	5	-1 211 884	-1 193 639
Övriga kostnader	6	-175 499	-141 837
Personalkostnader	7	-179 312	-201 665
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-319 184	-327 183
		<u>-3 518 922</u>	<u>-2 119 432</u>
Rörelseresultat		<u>-937 643</u>	<u>446 493</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	249	12 342
Räntekostnader	10	-97 634	-218 571
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 035 028</u>	<u>240 264</u>
Årets resultat		<u>-1 035 028</u>	<u>240 264</u>

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>	<i>-62 000</i>	<i>-353 440</i>
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>	<i>1 482 024</i>	
<i>Förändring av underhållsfond</i>	<u><i>1 420 024</i></u>	<u><i>-353 440</i></u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>	<i>384 996</i>	<i>-113 176</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	8 238 664	8 557 848
Inventarier, verktyg och installationer	12	71 055	-
		<u>8 309 719</u>	<u>8 557 848</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		10 895	10 895
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 250	2 250
		<u>13 145</u>	<u>13 145</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 322 864</u>	<u>8 570 993</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17 440	22 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	42 167	33 921
		<u>59 607</u>	<u>56 530</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	1 047 729	1 801 284
Summa omsättningstillgångar		<u>1 107 336</u>	<u>1 857 814</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 430 200</u>	<u>10 428 807</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		153 489	153 489
Reservfond		20 036	20 036
Underhållsfond		1 093 416	2 513 440
		<u>1 266 941</u>	<u>2 686 965</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-859 558	-746 382
Årets resultat		-1 035 028	240 264
Avsättning till underhållsfond		-62 000	-353 440
lanspråkstagande av underhållsfond		1 482 024	-
		<u>-474 562</u>	<u>-859 558</u>
Summa eget kapital		<u>792 379</u>	<u>1 827 407</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16,17	8 019 780	8 020 320
		<u>8 019 780</u>	<u>8 020 320</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	-	139 280
Leverantörsskulder		315 437	101 644
Skatteskulder		5 395	7 156
Övriga skulder		9 006	5 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	288 203	327 729
		<u>618 041</u>	<u>581 080</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 430 200</u>	<u>10 428 807</u>

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	8 624 000	8 624 000

Ansvarförbindelser

<i>Ansvarförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
---------------------------	-------------	-------------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges årets fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	Avskriven
- Tvättstuga	10 år
- Inre ytskikt	20 år
- Stambyte	50 år
- Tak	40 år
- Brandvarnare	Avskriven
- Värmeväxlare	25 år
Markanläggning	Avskriven
Inventarier och maskiner	Avskriven
Postboxar	10 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 722 388	1 734 204
Årsavgifter, lokaler	11 706	-
Hyror, lokaler	71 508	74 076
Övriga objekt	13 524	13 524
Summa	1 819 126	1 821 804

Framtida hyresintäkter utifrån ingångna avtal:

År 1	81 624
År 1-5	408 120

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	160 625	157 672
Uppvärmning	586 464	586 500
Överlåtelseavgifter	6 678	-
Övriga intäkter	8 376	-
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-	-51
Summa	762 143	744 121

Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Bostäder	-	4 809
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 158	4 906
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 732	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 398	-
VA & sanitet, installationer	22 278	-
El, installationer	12 044	-
Markytor	374	22 348
Klottersanering	3 557	-
Övrigt	-	137 283
Summa	63 541	169 346

Not 4 Planerat underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
VA & sanitet, installationer	56 434	-
Markytor	1 425 590	-
Summa	1 482 024	-

Not 5 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsförvaltning	60 000	25 000
Serviceavtal	9 000	9 000
Förbrukningsmaterial	31 591	15 565
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 500	-
El	73 948	78 077
Uppvärmning	596 793	575 995
Vatten och avlopp	142 192	123 500
Avfallshantering	91 214	93 784
Fastighetsförsäkring	15 358	53 282
Systematiskt brandskyddsarbete	4 140	-
Kabel-TV	50 508	84 796
Internet	134 640	134 640
Summa	1 211 884	1 193 639

Not 6 Övriga kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Frakter och transporter	1 884	-
Kontorsmateriel och trycksaker	80	-
Tele och post	4 636	320
Förvaltningskostnader	107 992	83 644
Revision	12 915	10 500
Jurist- och advokatkostnader	12 750	-
Bankkostnader	2 810	4 175
IT-tjänster	388	-
Övriga externa tjänster	23 509	11 250
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 472	-
Övriga externa kostnader	4 063	31 948
Summa	175 499	141 837

Not 7 Arvoden

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	44 500	44 300
Löner till anställda	152 972	166 023
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	-84 956	-82 810
Summa	112 516	127 513
Sociala avgifter	61 353	63 240
Övriga avgifter enligt lag och avtal	624	4 472
Pensionskostnader	4 819	6 440
Summa	179 312	201 665

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	319 184	327 183
Summa	319 184	327 183

Not 9 Ränteintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter bank	-	12 342
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	147	-
Ränteintäkter, skattekonto	102	-
Summa	249	12 342

Not 10 Räntekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	96 634	218 571
Räntekostnader för kortfristiga skulder	1 000	-
Summa	97 634	218 571

Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	91 260	91 260
-Komponenter	11 458 355	11 458 355
-Mark	169 496	169 496
Summa anskaffningsvärden	11 719 111	11 719 111
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-91 260	-91 260
-Komponenter	-3 070 003	-2 742 820
	-3 161 263	-2 834 080
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på komponenter	-319 184	-327 183
	-319 184	-327 183
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 480 447	-3 161 263
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 238 664	8 557 848
<i>Varav</i>		
Byggnader	-	-
Mark	169 496	169 496
Komponenter	8 069 168	8 388 352
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 800 000	34 800 000
Lokaler	544 000	544 000
Totalt taxeringsvärde	35 344 000	35 344 000
<i>Varav byggnader</i>	24 319 000	24 319 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	287 847	287 847
	287 847	287 847
Årets anskaffningar		
-Installationer	71 055	
Summa anskaffningsvärden	358 902	287 847
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-287 847	-287 847
	-287 847	-287 847
Årets avskrivningar		
	-	-
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-287 847	-287 847
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 055	-
-Maskiner och inventarier	71 055	-

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	20 477	-
Övriga förutbetalda kostnader	21 690	33 921
	42 167	33 921

Not 14 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Kassa	1 806	1 806
Transaktionskonto, Handelsbanken	958 787	133 746
Transaktionskonto, Nordea	87 136	1 665 732
	1 047 729	1 801 284

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	153 489	20 036	2 513 440	-1 099 822	240 264
Disposition enligt föreningsstämma				240 264	-240 264
Avsättning till underhållsfond			62 000	-62 000	
lanspråktagande av underhållsfond			-1 482 024	1 482 024	
Årets resultat					-1 035 028
Vid årets slut	153 489	20 036	1 093 416	560 466	-1 035 028

Not 16 Förfall fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	140 000	139 280
Förfaller 2-5 år från balansdagen	560 000	557 120
Förfaller senare än fem år från balansdagen	7 319 780	7 463 200
	8 019 780	8 159 600

Not 17 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	8 019 780	8 159 600
Summa	8 019 780	8 159 600

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea		Löst	500 000		500 000	
Nordea		Löst	2 400 000		2 400 000	
Nordea		Löst	1 729 800		1 729 800	
Nordea		Löst	1 800 000		1 800 000	
Nordea		Löst	1 729 800		1 729 800	
SEB	0,38 %	Rörligt		4 051 230		4 051 230
SEB	0,92 %	2018-03-28		2 036 775		2 036 775
SEB	1,96 %	2023-03-28		2 036 775	105 000	1 931 775
			8 159 600	8 124 780	8 264 600	8 019 780

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	73 058	-
Upplupna räntekostnader	-	16 901
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	102 765	138 490
Upplupna driftskostnader	99 802	-
Upplupna revisionsarvoden	13 000	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-422	172 338
	288 203	327 729

Underskrifter

Malmö 2016- -

Gustav Kamf

Britt Harborg

Ulf Runehammar

Oskar Duvetorp

Annelie Steen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- -
EY

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor