

Årsredovisning för
Bostadsföreningen Andréegården

746000-0982

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkningen	7
Upplýsningar till balansräkningen	9
Underskrifter	10

8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Andréegården, 746000-0982 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens förvaltning för tiden 2015-01-01 – 2015-12-31.

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen bildades år 1927 och har till ändamål att förvalta fastigheten Thora 13. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Byggår
Thora 13	Malmö	1929

Fastigheten består av 32 st lägenheter.

Boyta
2460 m²

Taxeringsvärde		
Taxvärde byggnad	Bostadsdel	17 289 000
Taxvärde mark	Bostadsdel	12 841 000
		<hr/>
		30 130 000

Underhåll av	Senaste åtgärd	Utfört år	Planerad åtgärd	Beräknat år
Tak	Målning plåt	2014		
Ventilation	Kontroll	2014		
Portar o Entré				
			Se underhållsplan	2015-2023

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

8

Styrelse och revisorer

Styrelse	Befattning	
Gunilla Larsson	Ordförande	2014-2016
Sofia Delin Svensson	V Ordförande	2014-2016
Wolfgang Panke	Kassör	2013-2016
Håkan Persson	Sekreterare	2014-2016
Karl Elmberg	Ledamot	2013-2016

Suppleanter

Mattias Pettersson	2014-2016
Hans Backman	2015-2016
Kristian Karlsson	2015-2016

Revisorer

Thomas Anvelid Aukt.rev Ernst & Young AB

Valberedning

Niklas Collings Sammankallade
Györgi Marko Vargas

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2015.

Händelser under 2015:

Obligatorisk ventilationskontroll.
Stenläggning av rabattkanter och grillplats.
Installation av 4 st nya kodlås på samtliga entrédörrar på gatunivå.
Renovering av lekplatsen.
Uppdatering av trapphustavlor.
Källar- och cykelrensning.
Anskaffning av 3 st hyrcyklar för medlemmar.
Reparation av värmeanläggning, offert för ombyggnad.
Översyn av brandskydd. Köp och installation av 4 st nya brandsläckare med tillhörande utrustning.
Avtalsskrivning med Presto.

Medlemsinformation

Av föreningens 32 lägenheter har under året 4 st bytt ägare: objekt nr. 1002, 1017, 1036 och 1041.
Övelätelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

4

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	1 458	1 416	1 396	1 345
Resultat efter finansiella poster	274	159	-47	-250
Soliditet, %	-5	-11	-14	-20
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	593	576	567	547
Värmekostnad/kvm (kr)	129	121	135	135
Lån/kvm (kr)	2 177	2 228	2 272	2 301
Nettoränta/kvm (kr)	45	64	82	95

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-895 793
årets resultat	274 155
Totalt	-621 638
disponeras för	
årets fondavsättning enligt stadgarna	-240 000
årets ianspråktagande av yttre fond	-
balanseras i ny räkning	-861 638

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

8

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>
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	1 458 758	1 416 096
Övriga rörelseintäkter	2	37 666	2 882
Summa rörelseintäkter m.m.		1 496 424	1 418 978
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-867 664	-887 427
Övriga externa kostnader	6	-96 316	-109 798
Personalkostnader	7	-55 894	-39 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-92 377	-66 336
Summa rörelsekostnader		-1 112 251	-1 103 028
Rörelseresultat		384 173	315 950
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		455	2 496
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 473	-159 292
Summa finansiella poster		-110 018	-156 796
Resultat efter finansiella poster		274 155	159 154
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		274 155	159 154
Skatter			
Årets resultat		274 155	159 154

8

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	8	4 398 807	4 491 184
Summa materiella anläggningstillgångar		4 398 807	4 491 184
Summa anläggningstillgångar		4 398 807	4 491 184
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		39 635	40 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 285	24 058
Summa kortfristiga fordringar		63 920	64 612
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		910 203	639 513
Summa kassa och bank		910 203	639 513
Summa omsättningstillgångar		974 123	704 125
SUMMA TILLGÅNGAR		5 372 930	5 195 309

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		99 990	99 990
Yttre fond		240 000	-
Summa bundet eget kapital		339 990	99 990
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-895 793	-814 946
Årets resultat		274 155	159 154
Summa fritt eget kapital		-621 638	-655 792
Summa eget kapital		-281 648	-555 802
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	5 354 984	5 481 049
Summa långfristiga skulder		5 354 984	5 481 049
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		92 217	93 849
Övriga skulder		25 212	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 165	176 211
Summa kortfristiga skulder		299 594	270 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 372 930	5 195 309

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	6 300 000	6 300 000
Summa ställda säkerheter	6 300 000	6 300 000

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

8

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen på byggnaden sker med 92 377 kr baserat på en återstående livslängd om 66 år

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5 %

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Årsavgifter och Hyresintäkter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	1 458 126	1 416 096
	1 458 126	1 416 096

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Förseningsavgifter intäkter	1 560	660
Överlåtelseavgifter	4 443	2 222
Pantsättningsavgift	2 660	-
Övriga fakturerade kostnader	632	-
Försäkringsersättning	29 003	-
Summa	38 298	2 882

Not 3 Fastighetsskötsel

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Fastighetsskötsel extraarbeten	-	2 520
Städning	27 500	30 000
Extern tillsyn o besiktning	15 113	1 160
Gångbanerenhållning/snrörjning	31 251	38 211
Summa	73 864	71 891

↳

Not 4 Reparation och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Underhåll av dörrar/portar	-	5 457
Rep. Va, sanitet	44 644	3 838
Rep. värme	2 916	55 920
Rep. Ventilation	-	16 925
Rep. El	12 166	24 276
Underhåll av lås	33 151	-
Rep, fasad	4 440	5 541
Rep, Fönster	904	-
Övriga trädgårdskostnader	35 841	6 090
Underhåll övrigt	5 823	68 045
Rep. av tvättutrustning	2 205	53 750
Underhåll av skador	52 703	-
Summa	194 793	239 842

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnad	42 648	49 740
Värmekostnad	317 421	297 377
Vatten och avlopp	68 899	63 313
Soptömning	51 942	50 361
Fastig. försäkringspremie	32 494	31 515
Övriga fastighetskostnader	2 000	1 088
Kabel TV	42 528	42 056
Fastighetsskatt	41 075	40 244
Summa	599 007	575 694

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsmaterial	13 114	4 804
Telekommunikation	1 864	2 237
Styrelsekostnader	210	-
Förvaltningskostnader övrigt	15 773	25 111
Revisionsarvoden externa	13 500	11 050
Kostnad möten/stämma	9 322	10 983
Förvaltningskostnad	35 584	38 817
Inkasso- / Påminnelseavg.	266	61
Bankkostnader	2 153	2 006
Advokat- och rättegångskostnad	-	10 000
Föreningsavgifter	4 530	4 530
Frakter och transport	-1	200
Summa	96 315	109 799

8

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	43 831	30 900
Sociala kostnader	12 063	8 567
Summa	55 894	39 467

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 158 437	6 158 437
-Fastighetsförbättringar		-
	6 158 437	6 158 437
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 802 377	-1 736 041
-Avskrivningar fastighetsförbättringar		-
-Årets avskrivning enligt plan	-92 377	-66 336
	-1 894 754	-1 802 377
Mark	135 124	135 124
Redovisat värde vid årets slut	4 398 807	4 491 184

Not 9 Inteckningslån

Bank	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Nordea		2017-03-15	4 237 805	3 192 000
Nordea		2016-06-15	1 117 179	1 148 431
Nordea				1 140 618
			5 354 984	5 481 049

Not 10 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	131 252	110 504
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	525 008	442 016
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	4 698 724	4 928 529
	5 354 984	5 481 049

8

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid Årets ingång	99 990	-	-	-814 946	159 154
Disposition enl årsstämmobeslut lanspråktagande av yttre fond			240 000	-80 847	-159 154
Årets resultat					274 155
Belopp vid årets slut	99 990	-	240 000	-895 793	274 155

Underskrifter

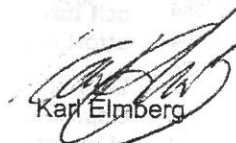
Malmö den 29/3 2016


Gunilla Larsson


Sofia Delin Svensson


Wolfgang Panke


Håkan Persson


Karl Elmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/3 2016

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Andréegården, org.nr 746000-0982

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Andréegården för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Andréegården för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

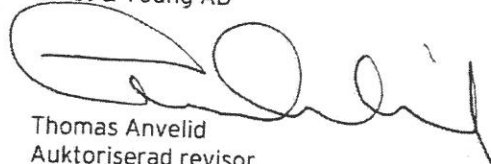
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 29/3 2016

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor