



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Andréelund 3



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Andréelund 3

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

#### Styrelsen

Knut Persson	Ordförande
Ylva Borgas	Ledamot
Emelie Ingrid Katharina Ivansson	Ledamot
Natasha Travnicek	Ledamot
Kiia Cariina Valavaara	Ledamot

Johanna Sara Lindskog	Suppleant
Tore Anders Petter Scherstén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Marcus Nordgren	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

### Valberedning

Markus Olsson  
Gunilla Åkesson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Andréelund 3	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

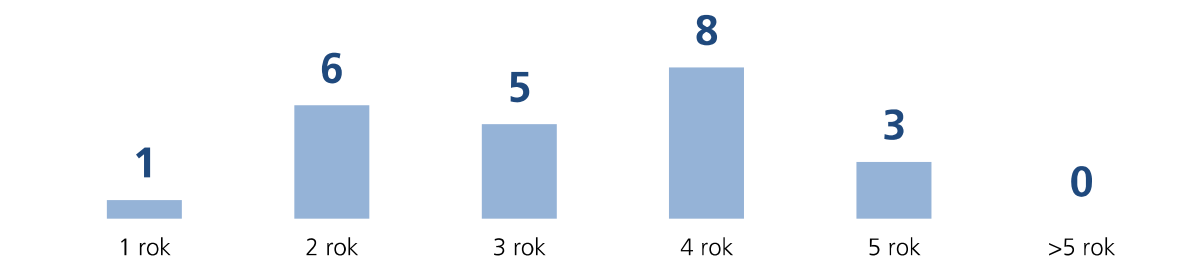
Fastigheten bebyggdes 1929 - 1930 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 318 m<sup>2</sup>, varav 1 970 m<sup>2</sup> utgör boyta och 348 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik/Kläder	206 m <sup>2</sup>	2022.07.01
Pizzeria	47 m <sup>2</sup>	2022.12.31
Kläder, lilla delen	100 m <sup>2</sup>	2022.05.01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Byte av värmeväxlare och de äldsta radiatorventilerna.	2020
Renovering av butikslokaler	2019
Renovering fönster	2018 - 2019
Relining avloppsstammar	2016 - 2017
Renovering tvättstuga	2016
Tak byte/omläggning	2011
Dränering ena gårdssidan	2011
Fasad renovering	2011
Elstigar bytta	2007
Gård renoverad	2006 - 2016
Byte vattenstammar	2006

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Brandsäkerhetsarbete	2022-2023
Ommålning/renovering trapphus	2024
Renovering balkonger	2025

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Jan Andersson
TV via bredband	Telenor
Revision	Ernst & Young
Hisservice	ThyssenKrupp Elevator
Bredband	Telenor
Fastighets- och störningsjour	Security Assistance
Återvinning	IL Recycling
Fjärrvärme	EON
EL	EON
Försäkring	Länsförsäkringar

### Föreningens ekonomi

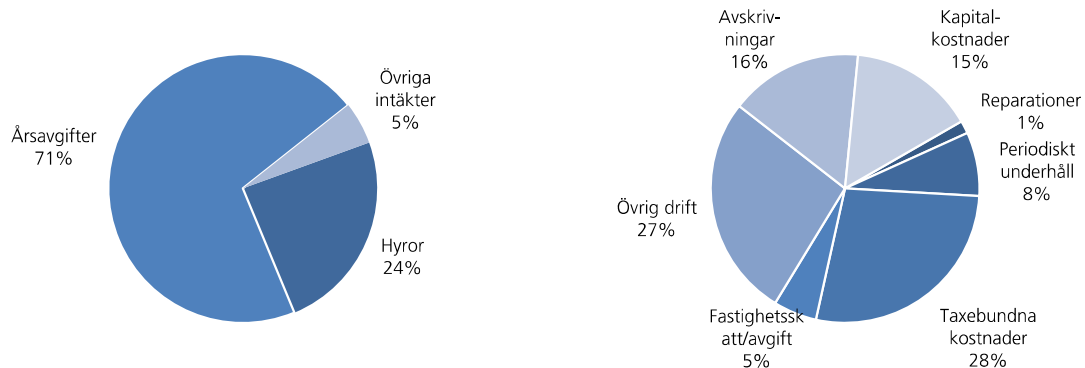
Vi har under året gjort en extra amortering av våra lån på 300 000 kr. De närmaste åren får vi kostnader för brandskyddsförbättringar, men förhoppningen är att de ska kunna finansieras utan att lånen behöver öka.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 425 794</b>	<b>1 141 084</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 865 402	1 782 019
Finansiella intäkter	3 619	3 176
Minskning kortfristiga fordringar	10 931	0
Ökning av kortfristiga skulder	16 894	0
	<b>1 896 845</b>	<b>1 785 196</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 037 137	1 143 179
Finansiella kostnader	226 293	232 987
Ökning av kortfristiga fordringar	0	22 800
Minskning av långfristiga skulder	385 004	85 004
Minskning av kortfristiga skulder	0	16 516
	<b>1 648 434</b>	<b>1 500 486</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 674 205</b>	<b>1 425 794</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>248 411</b>	<b>284 710</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kvarvarande äldre radiatorventiler har bytts.

I korridoren mellan trapphusen är mycket av originalmålningarna bevarade, men slitna. Alternativen är att renovera (sudda fläckar, mindre bättringsarbeten mm) eller att restaurera (delvis återskapa ursprungliga dekorationer med ny färg). I offerten för en restaurering skulle även konsultation gällande mönster, färger och bårder ingå för att bättre återskapa en tidstypisk stil i våra trapphus.

I korridoren mellan trapphusen ligger idag en linoleummatta, det gjorde sannolikt även när huset var nybyggt, men i en annan kulör. Foder var sannolikt ådringsmålade och kanske var även trapphusen dekorerade likt väggarna i korridoren mellan trapphusen.

Arbetet med att måla om trapphus och korridor måste dock skjutas på framtiden. Under hösten gjordes en brandinspektion och i december fick vi ett föreläggande som, i sin helhet, innebär omfattande brandskyddsåtgärder. Det ekonomiska utrymmet för underhåll måste prioriteras till brandskyddsarbetet.

Vi har installerat nya automatiska råttfällor i avloppet och på gården.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	669	662	656	643
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 301	1 296	1 168	1 148
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 429	9 624	9 667	9 708
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	11	16	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	104	109	114
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	28	3	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	98	101	112	95
Soliditet (%)	53	52	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	364	167	-755	-2 416
Nettoomsättning (tkr)	1 808	1 737	1 735	1 729

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 970 m<sup>2</sup> bostäder och 348 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	22 175 468	0	0	22 175 468
Upplåtelseavgifter	338 015	0	0	338 015
Kapitaltillskott	367 642	0	0	367 642
Fond för yttre underhåll	703 463	461 275	-209 002	451 190
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>23 584 588</b>	<b>461 275</b>	<b>-209 002</b>	<b>23 332 315</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-2 559 627	-461 275	376 272	-2 474 624
Årets resultat	363 830	363 830	-167 270	167 270
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 195 797</b>	<b>-97 445</b>	<b>209 002</b>	<b>-2 307 354</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>21 388 791</b>	<b>363 830</b>	<b>0</b>	<b>21 024 961</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	363 830
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 098 352
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-461 275
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 195 797</b>

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

115 702
<b>-2 080 095</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	1 808 452	1 737 208
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 950	44 811
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 865 402</b>	<b>1 782 019</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-918 008	-1 019 802
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 470	-61 207
Personalkostnader	Not 6	-60 659	-62 170
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-241 760	-241 760
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 278 897</b>	<b>-1 384 939</b>

### RÖRELSERESULTAT

**586 505**      **397 081**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 619	3 176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 293	-232 987
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-222 674</b>	<b>-229 811</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**363 830**      **167 270**

### ÅRETS RESULTAT

**363 830**      **167 270**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8,12</span>	38 446 071	38 687 831
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>38 446 071</b>	<b>38 687 831</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>38 446 071</b>	<b>38 687 831</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	60	518
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	772 920	537 999
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>772 980</b>	<b>538 517</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 008 921	1 005 905
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 008 921</b>	<b>1 005 905</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 781 902</b>	<b>1 544 422</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>40 227 972</b>	<b>40 232 253</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 513 483	22 513 483
Kapitaltillskott		367 642	367 642
Fond för yttre underhåll	Not 10	703 463	451 190
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 584 588</b>	<b>23 332 315</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 559 627	-2 474 624
Årets resultat		363 830	167 270
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 195 797</b>	<b>-2 307 354</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 388 791</b>	<b>21 024 961</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 470 648	18 874 757
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 470 648</b>	<b>18 874 757</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 104 109	85 004
Leverantörsskulder		62 983	45 137
Skatteskulder		11 108	24 226
Övriga skulder		24 333	16 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	166 000	161 432
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 368 534</b>	<b>332 535</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 227 972</b>	<b>40 232 253</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	103 år	103 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 317 701	1 304 654
Hyror lokaler momspliktiga	452 747	451 057
Bredbandsintäkter	38 088	38 088
Hysesrabatt	0	-56 568
Öresutjämning	-84	-23
	<b>1 808 452</b>	<b>1 737 208</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader moms	12 800	13 440
Extra statligt stöd	0	28 283
Försäkringsersättning	14 835	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 468
Övriga intäkter	29 315	1 620
	<b>56 950</b>	<b>44 811</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	125 982	123 440
	Fastighetskötsel beställning	9 139	6 887
	Fastighetskötsel gård beställning	2 178	6 535
	Städning enligt beställning	0	2 723
	Sotning	2 240	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 080
	Hissbesiktning	1 683	0
	Gemensamma utrymmen	0	6 378
	Sophantering	2 838	0
	Gård	2 402	0
	Serviceavtal	51 767	9 775
	Förbrukningsmateriel	2 421	44 690
	Brandskydd	1 477	27 593
	Fordon	1 331	0
		<b>203 458</b>	<b>235 103</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	830
	Tvättstuga	3 397	3 229
	Entré/trapphus	0	2 384
	Lås	1 743	0
	Elinstallationer	0	908
	Hiss	8 601	2 162
	Skador/klotter/skadegörelse	9 255	1 196
	Vattenskada	0	21 379
		<b>22 996</b>	<b>32 088</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	209 002
	Värmeanläggning	115 703	0
		<b>115 703</b>	<b>209 002</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	29 329	24 709
	Värme	257 049	241 650
	Vatten	69 600	64 002
	Sophämtning/renhållning	59 686	55 077
		<b>415 665</b>	<b>385 438</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	20 162	19 347
	Kabel-TV	24 284	23 774
	Bredband	36 744	36 744
		<b>81 190</b>	<b>79 865</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>78 997</b>	<b>78 307</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>918 008</b>	<b>1 019 802</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	1 563	2 144
	Tele- och datakommunikation	6 421	3 644
	Hysesförluster	0	1
	Övriga förluster	0	1 500
	Revisionsarvode extern revisor	14 522	14 220
	Föreningskostnader	3 159	424
	Fritids- och trivselkostnader	250	0
	Studieverksamhet	0	1 204
	Förvaltningsarvode	26 233	34 750
	Administration	2 446	2 873
	Konsultarvode	3 875	0
	Tidningar facklitteratur	0	447
		<b>58 470</b>	<b>61 207</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 594	47 300
	Sociala kostnader	13 065	14 870
		<b>60 659</b>	<b>62 170</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	241 760	241 760
		<b>241 760</b>	<b>241 760</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	41 143 655	41 143 655
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>41 143 655</b>	<b>41 143 655</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 455 824	-2 214 064
	Årets avskrivningar enligt plan	-241 760	-241 760
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 697 584</b>	<b>-2 455 824</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>38 446 071</b>	<b>38 687 831</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 204 171	16 204 171
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 332 000	17 332 000
	Taxeringsvärde mark	13 812 000	13 812 000
		<b>31 144 000</b>	<b>31 144 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	26 600 000	26 600 000
	Lokaler	4 544 000	4 544 000
		<b>31 144 000</b>	<b>31 144 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	107 637	106 441
	Momsavräkning	0	9 269
	Klientmedel hos SBC	520 254	419 889
	Fordringar	0	2 400
	Räntekonto hos SBC	145 029	0
		<b>772 920</b>	<b>537 999</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	451 190	451 190
	Reservering enligt stadgar	461 275	451 190
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-209 002	-451 190
	<b>Vid årets slut</b>	<b>703 463</b>	<b>451 190</b>

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,850 %	4 940 875	4 962 375	2022-05-28
	SEB	0,990 %	4 419 112	4 438 344	2024-12-28
	SEB	0,760 %	4 119 002	4 438 274	2022-07-28
	SBAB	2,170 %	5 095 768	5 120 768	2023-04-06
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 574 757</b>	<b>18 959 761</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 104 109	-85 004	
			<b>9 470 648</b>	<b>18 874 757</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 149 737 kr.

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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER		
		2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
		2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	47 600	47 300
	Sociala avgifter	14 956	14 860
	Ränta	3 640	3 272
	Avgifter och hyror	99 804	96 000
		<b>166 000</b>	<b>161 432</b>

#### Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi kommer under 2022 och 2023 att göra ganska omfattande brandskyddsförbättringar.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2022

Knut Persson  
Ordförande

Ylva Borgas  
Ledamot

Emelie Ingrid Katharina Ivansson  
Ledamot

Natasha Travnicek  
Ledamot

Kiia Cariina Valavaara  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
Ernst & Young AB

Marcus Nordgren  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Andréelund 3, org.nr 769611-7881

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Andréelund 3 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 Brf Andréelund 3 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 tryggt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Marcus Nordgren  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 317 000	1 317 701	1 317 000
Hyror lokaler momspliktiga	452 000	452 747	458 000
Bredbandsintäkter	38 000	38 088	38 000
Öresutjämning	0	-84	0
Fakturerade kostnader moms	0	12 800	0
Försäkringsersättning	0	14 835	0
Övriga intäkter	0	29 315	0
	<b>1 807 000</b>	<b>1 865 402</b>	<b>1 813 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-129 000	-125 982	-123 000
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-9 139	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	-2 178	0
Städning enligt beställning	-3 000	0	-2 000
Sotning	0	-2 240	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 683	-1 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	0
Sophantering	-1 000	-2 838	-1 000
Gård	-1 000	-2 402	-1 000
Serviceavtal	-43 000	-51 767	-5 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 421	-4 000
Brandskydd	-3 000	-1 477	-1 000
Fordon	0	-1 331	0
	<b>-205 000</b>	<b>-203 458</b>	<b>-148 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-49 000	0	-71 000
Tvättstuga	0	-3 397	0
Lås	0	-1 743	0
Hiss	0	-8 601	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-9 255	0
	<b>-49 000</b>	<b>-22 996</b>	<b>-71 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-400 000
Värmeanläggning	0	-115 703	0
	<b>0</b>	<b>-115 703</b>	<b>-400 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-26 000	-29 329	-39 000
Värme	-252 000	-257 049	-263 000
Vatten	-65 000	-69 600	-46 000
Sophämtning/renhållning	-58 000	-59 686	-66 000
	<b>-401 000</b>	<b>-415 665</b>	<b>-414 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-21 000	-20 162	-20 000
Kabel-TV	-25 000	-24 284	-23 000
Bredband	-39 000	-36 744	-39 000
	<b>-85 000</b>	<b>-81 190</b>	<b>-82 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-78 000	-78 997	-78 000
	<b>-78 000</b>	<b>-78 997</b>	<b>-78 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	-1 563	-2 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-6 421	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 522	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-3 159	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-250	-1 000
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-37 000	-26 233	-37 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-2 000
Administration	-10 000	-2 446	-11 000
Konsultarvode	0	-3 875	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	-1 000
	<b>-73 000</b>	<b>-58 470</b>	<b>-77 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-48 000	-47 594	-47 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-13 065	-12 000
	<b>-60 000</b>	<b>-60 659</b>	<b>-59 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-242 000	-241 760	-242 000
	<b>-242 000</b>	<b>-241 760</b>	<b>-242 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 193 000</b>	<b>-1 278 897</b>	<b>-1 571 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>614 000</b>	<b>586 505</b>	<b>242 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	3 046	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	573	0
Låneräntor	-225 000	-226 262	-214 000
Övriga räntekostnader	0	-31	0
	<b>-225 000</b>	<b>-222 674</b>	<b>-214 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>389 000</b>	<b>363 830</b>	<b>28 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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