





# 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**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 2020.

---

## 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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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 Florian Fredrika Borgas	Sekreterare
Lars Viktor Gustav Hallberg	Fastighetsansvarig
Emelie Ingrid Katharina Ivansson	Ledamot
Natasha Johanna Trávnicek	Ledamot

Fredrik Peter Larsson	Suppleant
Kiia Cariina Valavaara	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
--------------	------------------	---------------

### Valberedning

Markus Olsson  
Gunilla Åkesson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

### 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.

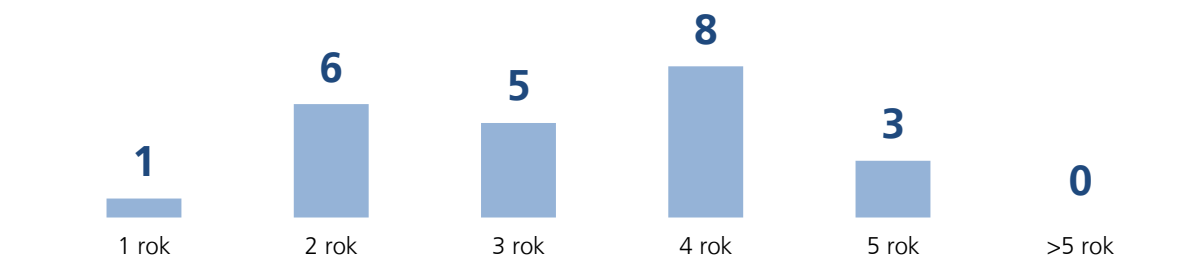
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 318 m<sup>2</sup>, varav 1 970 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta 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>	2020.12.31
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.



### 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 värmväxlare 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	2021
Renovering balkonger	2022
Ommålning/renovering trapphus	2023

### 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

Föreningen har gjort omfattande renoveringar de senaste tio åren. De närmaste åren ser vi inte något behov av större renoveringar. Men mindre renoveringar/förbättringar kommer att göras fortlöpande. Vi har 400 000 kronor för det i budgeten och det bedöms räcka. Vår plan är att successivt minska lånen genom amorteringar.

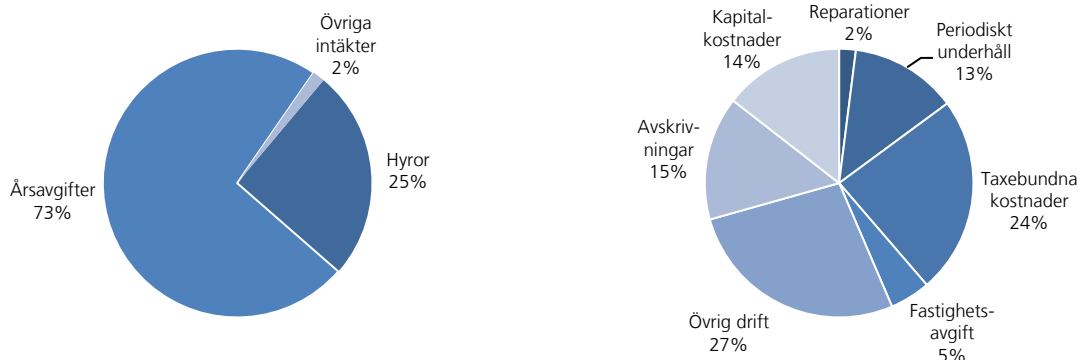
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 141 084</b>	<b>1 737 325</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 782 019	1 738 350
Finansiella intäkter	3 176	2 832
Minskning kortfristiga fordringar	0	301 711
	<b>1 785 196</b>	<b>2 042 893</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 143 179	1 995 701
Finansiella kostnader	232 987	258 618
Ökning av kortfristiga fordringar	22 800	0
Minskning av långfristiga skulder	85 004	79 703
Minskning av kortfristiga skulder	16 516	305 113
	<b>1 500 486</b>	<b>2 639 134</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 425 794</b>	<b>1 141 084</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>284 710</b>	<b>-596 241</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 1 429 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

Vi har under sommaren bytt värmeväxlare och de äldsta radiatorventilerna.

Pandemin gjorde att våra hyresgästers försäljning minskade kraftigt. För att stödja dem och undvika att de fick ekonomiska problem som hade kunnat leda till att de fått lämna lokalerna halverades deras hyra under tre månader. Hälften av hyressänkningen har vi fått tillbaka som statligt stöd och det innebär att vår hyresförlust blev 25 procent under tre månader, ca 28 000 kronor.

I november fick vi översvämning i källaren på grund av en läcka i VA Syds färskvattenledning på Amiralsgatan. Läckan krävde mycket insatser av styrelsen, medlemmar och hyresgäster under natten. Vi hade sedan en avfuktare igång under två veckor. Vi har fått ersättning för utlägg och skador från Länsförsäkringar och kräver att VA Syd ska betala självriskan.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	662	656	643	643
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 296	1 168	1 148	1 246
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 624	9 667	9 708	8 738
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	16	15	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	104	109	114	107
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	3	28	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	101	112	95	94
Soliditet (%)	52	52	52	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	167	-755	-2 416	406
Nettoomsättning (tkr)	1 737	1 735	1 729	1 766

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	451 190	451 190	-451 190	451 190
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>23 332 315</b>	<b>451 190</b>	<b>-451 190</b>	<b>23 332 315</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 474 624	-451 190	-303 706	-1 719 728
Årets resultat	167 270	167 270	754 896	-754 896
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 307 354</b>	<b>-283 920</b>	<b>451 190</b>	<b>-2 474 624</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>21 024 961</b>	<b>167 270</b>	<b>0</b>	<b>20 857 691</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	167 270
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 023 434
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-451 190</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 307 354</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

209 002

**-2 098 352**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 737 208	1 734 534
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 811	3 816
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 782 019</b>	<b>1 738 350</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 019 802	-1 850 205
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 207	-84 399
Personalkostnader	Not 6	-62 170	-61 097
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-241 760	-241 760
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 384 939</b>	<b>-2 237 461</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>397 081</b>	<b>-499 110</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 176	2 832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 987	-258 618
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-229 811</b>	<b>-255 786</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>167 270</b>	<b>-754 896</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>167 270</b>	<b>-754 896</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,12</span>	38 687 831	38 929 591
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>38 687 831</b>	<b>38 929 591</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>38 687 831</b>	<b>38 929 591</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	518	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	537 999	633 602
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>538 517</b>	<b>633 782</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 005 905	603 130
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 005 905</b>	<b>603 130</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 544 422</b>	<b>1 236 912</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>40 232 253</b>	<b>40 166 503</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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	451 190	451 190
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 332 315</b>	<b>23 332 315</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 474 624	-1 719 728
Årets resultat		167 270	-754 896
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 307 354</b>	<b>-2 474 624</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 024 961</b>	<b>20 857 691</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 874 757	10 083 143
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 874 757</b>	<b>10 083 143</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	85 004	8 961 622
Leverantörsskulder		45 137	62 492
Skatteskulder		24 226	14 367
Övriga skulder		16 736	22 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	161 432	164 849
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>332 535</b>	<b>9 225 669</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 232 253</b>	<b>40 166 503</b>

## Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	103 år	103 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 304 654	1 291 738
Hyror lokaler momspliktiga	451 057	406 372
Bredbandsintäkter	38 088	36 432
Hysesrabatt	-56 568	0
Öresutjämning	-23	-7
	<b>1 737 208</b>	<b>1 734 534</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	13 440	0
Extra statligt stöd	28 283	0
Återbäring försäkringsbolag	1 468	0
Övriga intäkter	1 620	3 816
	<b>44 811</b>	<b>3 816</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	123 440	117 328
	Fastighetsskötsel beställning	6 887	21 545
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 535	0
	Städning enligt beställning	2 723	4 384
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 080	0
	Hissbesiktning	0	778
	Gemensamma utrymmen	6 378	0
	Gård	0	918
	Serviceavtal	9 775	4 267
	Förbrukningsmateriel	44 690	6 701
	Brandskydd	27 593	182
		<b>235 103</b>	<b>156 105</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	830	60 250
	Tvättstuga	3 229	500
	Entré/trapphus	2 384	1 452
	Lås	0	890
	VVS	0	15 571
	Elinstallationer	908	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 063
	Hiss	2 162	7 823
	Fönster	0	8 726
	Skador/klotter/skadegörelse	1 196	6 226
	Vattenskada	21 379	0
		<b>32 088</b>	<b>103 502</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	143 128
	VVS	209 002	0
	Bredband	0	5 991
	Fönster	0	927 743
		<b>209 002</b>	<b>1 076 862</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	24 709	36 971
	Värme	241 650	251 896
	Vatten	64 002	7 317
	Sophämtning/renhållning	55 077	62 845
		<b>385 438</b>	<b>359 030</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	19 347	19 128
	Kabel-TV	23 774	21 610
	Bredband	36 744	36 857
		<b>79 865</b>	<b>77 595</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>78 307</b>	<b>77 111</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 019 802</b>	<b>1 850 205</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	2 144	1 826
	Tele- och datakommunikation	3 644	4 794
	Hysesförluster	1	0
	Övriga förluster	1 500	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 220	14 003
	Föreningskostnader	424	2 835
	Fritids- och trivselkostnader	0	325
	Studieverksamhet	1 204	0
	Förvaltningsarvode	34 750	34 441
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 251
	Administration	2 873	21 442
	Korttidsinventarier	0	3 035
	Tidningar facklitteratur	447	447
		<b>61 207</b>	<b>84 399</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 300	46 500
	Sociala kostnader	14 870	14 597
		<b>62 170</b>	<b>61 097</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	241 760	241 760
		<b>241 760</b>	<b>241 760</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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	-2 214 064	-1 972 304
	Årets avskrivningar enligt plan	-241 760	-241 760
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 455 824</b>	<b>-2 214 064</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>38 687 831</b>	<b>38 929 591</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>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	106 441	94 148
	Momsavräkning	9 269	0
	Klientmedel hos SBC	419 889	537 954
	Fordringar	2 400	1 500
		<b>537 999</b>	<b>633 602</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	451 190	1 743 180
	Reservering enligt stadgar	451 190	451 190
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-451 190	-1 743 180
	<b>Vid årets slut</b>	<b>451 190</b>	<b>451 190</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,850 %	4 962 375	4 983 875	2022-05-28
SEB	0,770 %	4 438 344	4 457 576	2022-07-28
SEB	0,770 %	4 438 274	4 457 546	2022-07-28
SBAB	2,170 %	5 120 768	5 145 768	2023-04-06
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 959 761</b>	<b>19 044 765</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-85 004	-8 961 622	
		<b>18 874 757</b>	<b>10 083 143</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 534 741 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	47 300	46 500
Sociala avgifter	14 860	14 600
Ränta	3 272	2 731
Avgifter och hyror	96 000	101 018
	<b>161 432</b>	<b>164 849</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Pandemin fortsätter att slå hårt mot främst Proms & Weddings. Vi har kontinuerlig kontakt med ägaren och hans inställning är att stanna kvar och övervintra tills försäljningen startar igen. Men när det här skrivs är pandemins fortsatta förlopp en stor osäkerhetsfaktor.

Vi planerar under året att förbättra brandsäkerheten främst i gången på våning 4.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den 6 / 5 2021



Knut Persson  
Ordförande



Ylva Florian Fredrika Borgas  
Sekreterare



Lars Viktor Gustav Hallberg  
Fastighetsansvarig



Emelie Ingrid Katharina Ivansson  
Ledamot

Natasha Johanna Trávnicek  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2021  
Ernst & Young AB



Peter Olsson  
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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

fd

## 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 för år 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 räkenskaper. 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 6 / 5 2021

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor



# 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

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