



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Skansen 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 Skansen 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 2030.
- 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

Bostadsrättsföreningen Skansen 3 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsningar till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2007-01-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kompassen. Föreningens andel är 21 procent. Samfälligheten förvaltar sopsug, kvartersmarkytor, dagvatten samt belysning. .

#### Styrelsen

Elisabet Bellander	Ordförande
Henrik Bremberg	Ledamot
André Carlström	Ledamot
Jimmie Hansson	Ledamot
Linus Olsson	Ledamot
Magnus Cedervall	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Henrik Gyllstad	Ordinarie Intern	Intern

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2021-05-19. Extra stämma med anledning av att det inte fanns en signerad årsredovisning av revisorn så årsstämman fick skjutas på till den 31/5 för att fastställa resultat och balansräkning samt bevilja styrelsen ansvarsfrihet för 2020. Övriga punkter behandlades på extra stämman.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skansen 3	2007	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

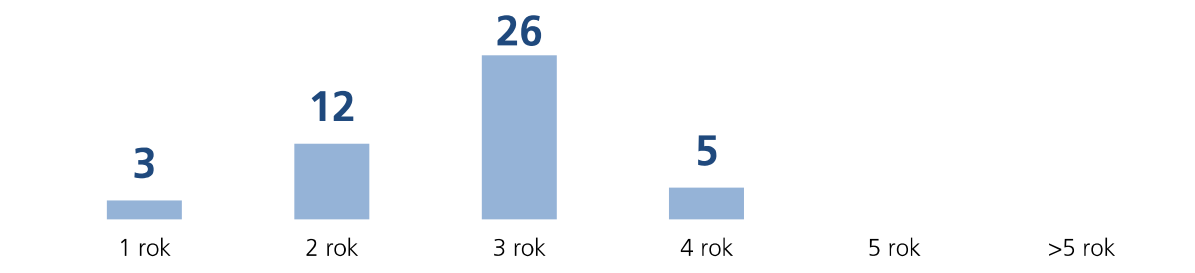
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 872 m<sup>2</sup>, varav 2 872 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	15 m <sup>2</sup>	2021-08-31

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 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering och åtgärdande av fasadsprickor	2021	Värst utsatta ytor åtgärdades i enlighet med en rapport från en teknisk konsult
Utbyte av föreningens hiss	2019	Efter flera år av reparationer byttes hissen ut mot en ny
Laddplatser i garaget uppförda	2019	Föreningen fick bidrag från Klimatlivet beviljat
Utbyte av internet switchar	2019	Ny internetutrustning i alla lägenheter



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Elavtal	Vattenfall

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms som stabil och föreningen planerar att fortlöpande amortera en liten summa samtidigt som en buffert byggs upp för framtida oförutsedda utgifter. Här kan nämnas att föreningen nu via SBC har skaffat sig tillgång till ett räntekonto med insättningsgaranti där räntan är högre än den ränta som föreningen fick fastställt vid det lån som senast förföll till förlängning.

Föreningen har inför 2022 sänkt månadsavgifterna med 9% och höjt värmetillägget med 300% vilket totalt motsvara en höjning på totalt ca 2,3%. Omfördelningen av månadsavgiften och värmetillägget gjordes för att få en mer representativ nivå på värmetillägget jämfört med de utgifter föreningen har kopplat till uppvärmning av fastigheten.

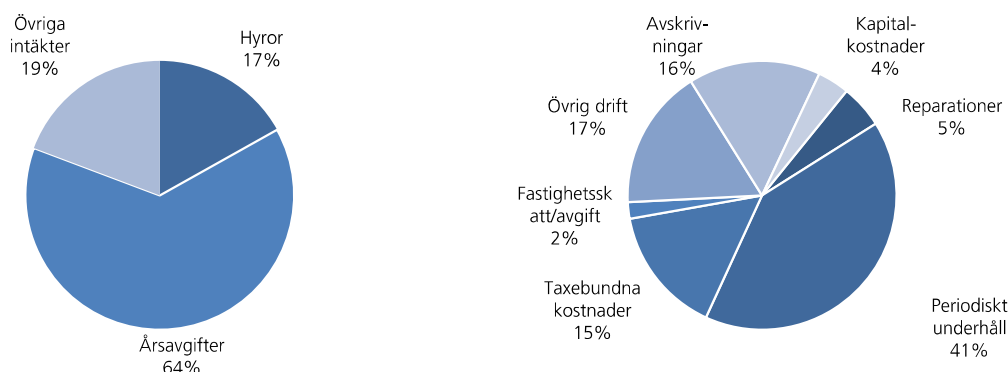
Föreningen utvärderar inför varje nytt år om en förändring av avgifterna är nödvändig. I dagsläget är ingen förändring planerad.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2,30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 274 972</b>	<b>1 835 990</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 855 911	2 719 952
Finansiella intäkter	99	55
Minskning kortfristiga fordringar	167 799	0
Ökning av kortfristiga skulder	23 204	95 873
	<b>3 047 013</b>	<b>2 815 880</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 788 300	1 803 437
Finansiella kostnader	179 960	289 979
Ökning av kortfristiga fordringar	0	33 482
Minskning av långfristiga skulder	160 000	250 000
	<b>4 128 260</b>	<b>2 376 898</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 193 725</b>	<b>2 274 972</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 081 247</b>	<b>438 982</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

Under 2021 så har ett stort arbete skett i form av en fasadrenovering som leds å styrelsens vägnar av en inhyrd konsultfirma QB3 med aktivt deltagande på byggmöten av en representant från styrelsen. Åtgärden bedöms ha åtgärdat de problem kopplat till sprickor som rapporterats in men frågan bevakas av styrelsen kopplat till garantin på det utförda arbetet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st  
Överlåtelser under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56  
Tillkommande medlemmar: 17  
Avgående medlemmar: 15  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	635	635	635	634
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 910	8 966	9 053	9 053
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	95	54	88	81
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	96	97	103
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	32	30	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	63	101	151	161
Soliditet (%)	77	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 862	-117	-1 416	749
Nettoomsättning (tkr)	2 718	2 664	2 644	2 411

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 872 m<sup>2</sup> bostäder.



## 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	88 629 351	0	0	88 629 351
Fond för yttre underhåll	448 410	224 205	0	224 205
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>89 077 761</b>	<b>224 205</b>	<b>0</b>	<b>88 853 556</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-1 881 117	-224 205	-116 993	-1 539 919
Årets resultat	-1 862 500	-1 862 500	116 993	-116 993
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 743 616</b>	<b>-2 086 705</b>	<b>0</b>	<b>-1 656 912</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>85 334 145</b>	<b>-1 862 500</b>	<b>0</b>	<b>87 196 644</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 862 500
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 656 912
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-224 205
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 743 617</b>

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

400 000
<b>-3 343 617</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 717 964	2 663 894
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 947	56 058
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 855 911</b>	<b>2 719 952</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 355 086	-1 443 468
Övriga externa kostnader	Not 5	-335 211	-268 304
Personalkostnader	Not 6	-98 003	-91 664
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-750 250	-743 584
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 538 550</b>	<b>-2 547 021</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 682 639</b>	<b>172 931</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 960	-289 979
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-179 861</b>	<b>-289 924</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 862 500</b>	<b>-116 993</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 862 500</b>	<b>-116 993</b>



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	110 250 611	111 000 861
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>110 250 611</b>	<b>111 000 861</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>110 250 611</b>	<b>111 000 861</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	5 302
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	840 727	1 754 922
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>840 727</b>	<b>1 760 224</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> Not 10		
Kortfristiga placeringar	0	100 000
	<b>0</b>	<b>100 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	429 176	658 725
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>429 176</b>	<b>658 725</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 269 903</b>	<b>2 518 949</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>111 520 514</b>	<b>113 519 810</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		88 629 351	88 629 351
Fond för yttre underhåll	Not 11	448 410	224 205
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 077 761</b>	<b>88 853 556</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 881 117	-1 539 919
Årets resultat		-1 862 500	-116 993
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 743 616</b>	<b>-1 656 912</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>85 334 145</b>	<b>87 196 644</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	7 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>7 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 590 000	18 750 000
Leverantörsskulder		233 046	66 562
Övriga skulder		37 735	149 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	325 588	356 940
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 186 370</b>	<b>19 323 166</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>111 520 514</b>	<b>113 519 810</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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning 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	122 år	122 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 823 016	1 823 016
Hyror lokaler	12 000	12 000
Hyror garage moms	164 240	165 200
Hyror garage	306 280	300 900
Bredbandsintäkter	159 528	158 490
Vatten-/värmeintäkter	69 912	69 912
Elintäkter	0	55 210
Elintäkter moms	170 688	78 572
Elintäkter laddstolpe	5 400	0
Elintäkter laddstolpe moms	6 900	600
Öresutjämning	0	-6
	<b>2 717 964</b>	<b>2 663 894</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Extra statligt stöd	114 125	0
	Försäkringsersättning	0	49 376
	Återbäring försäkringsbolag	0	2 262
	Övriga intäkter	23 822	4 420
		<b>137 947</b>	<b>56 058</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	38 700
	Fastighetsskötsel beställning	375	4 746
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 145
	Snöröjning/sandning	24 747	0
	Städning enligt beställning	885	0
	Hissbesiktning	0	1 409
	Gemensamma utrymmen	0	69
	Garage/parkering	5 975	0
	Gård	1 207	5 406
	Serviceavtal	10 823	25 233
	Förbrukningsmateriel	4 188	5 733
		<b>48 200</b>	<b>82 441</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	6 338
	Lås	0	9 365
	VVS	5 257	56 503
	Ventilation	46 137	0
	Elinstallationer	6 770	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	29 159	0
	Hiss	0	1 637
	Tak	59 813	231 814
	Fasad	619	131 875
	Vattenskada	99 205	65 944
		<b>246 960</b>	<b>503 476</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	1 161	0
	Tak	28 656	0
	Fasad	1 619 270	0
	Mark/gård/utemiljö	47 500	0
	Garage/parkering	228 250	0
		<b>1 924 837</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	273 574	154 175
	Värme	319 215	275 116
	Vatten	112 927	92 593
	Sophämtning/renhållning	14 192	13 227
	Grovsopor	4 725	6 051
		<b>724 633</b>	<b>541 162</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 885	30 112
	Samfällighetsavgift	124 580	124 580
	Bredband	159 528	68 614
		<b>315 993</b>	<b>223 306</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>94 464</b>	<b>93 084</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 355 086</b>	<b>1 443 468</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	2 816	2 144
	Tele- och datakommunikation	0	90 843
	Juridiska åtgärder	0	1 121
	Inkassering avgift/hyra	3 852	6 300
	Övriga förluster	45 136	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 625	22 500
	Föreningskostnader	450	2 238
	Styrelseomkostnader	0	2 503
	Fritids- och trivselkostnader	5 177	481
	Förvaltningsarvode	87 192	61 055
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	2 251
	Administration	7 569	10 721
	Konsultarvode	143 885	66 147
	OBS konto	7 010	0
		<b>335 211</b>	<b>268 304</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	74 600	69 750
	Sociala kostnader	23 403	21 914
		<b>98 003</b>	<b>91 664</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	741 737	743 584
	Förbättringar	8 513	0
		<b>750 250</b>	<b>743 584</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	117 395 964	117 395 964
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>117 395 964</b>	<b>117 395 964</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 395 103	-5 651 519
	Årets avskrivningar enligt plan	-750 250	-743 584
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 145 352</b>	<b>-6 395 103</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>110 250 611</b>	<b>111 000 861</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 897 655	26 897 655
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	48 735 000	48 735 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		<b>74 735 000</b>	<b>74 735 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	72 000 000	72 000 000
	Lokaler	2 735 000	2 735 000
		<b>74 735 000</b>	<b>74 735 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	7 340	1 306
	Skattefordran	64 849	66 229
	Klientmedel hos SBC	764 549	1 616 247
	Inkasso	0	98
	Fordringar kreditfakturor	3 989	32 792
	Avräkning övrigt	0	38 250
		<b>840 727</b>	<b>1 754 922</b>
<b>Not 10</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Bokfört värde 2021-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>
	Aktier och andra andelar	0	100 000
		<b>0</b>	<b>100 000</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	224 205	858 571
	Reservering enligt stadgar	224 205	224 205
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-858 571
	<b>Vid årets slut</b>	<b>448 410</b>	<b>224 205</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,200 %	4 870 000	4 870 000	2022-10-28
SEB	1,370 %	7 000 000	7 000 000	2022-06-28
SEB	0,340 %	7 000 000	7 000 000	2022-03-28
SEB	0,370 %	6 720 000	6 880 000	2022-05-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 590 000</b>	<b>25 750 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 590 000	-18 750 000	
		<b>0</b>	<b>7 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 790 000 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 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Arvoden	71 400	69 750
Sociala avgifter	22 400	21 915
Ränta	4 223	5 744
Avgifter och hyror	227 565	259 531
	<b>325 588</b>	<b>356 940</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I ett förråd i källaren tränger en liten mängd vatten in som eventuellt innebär att en åtgärd måste utföras där man gräver upp i anslutning till fastighetens ena hörn för att förbättra tätskiktet. Styrelsen undersöker för nuvarande frågan.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2022

Elisabet Bellander  
Ordförande

Henrik Bremberg  
Ledamot

André Carlström  
Ledamot

Jimmie Hansson  
Ledamot

Linus Olsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Henrik Gyllstad  
Intern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skansen 3, org.nr 769615-8208

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skansen 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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. De 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risken 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, förfälskning, 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.

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Skansen 3 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

### 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 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 revisionsssed 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 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 enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Henrik Gyllstad  
Förtroendevald 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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