



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Andréelund 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 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 2019-11-12 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 Gösta Ronie Persson	Ordförande	
Sorana Barbici	Ledamot	Slutade september 2019
Lars Viktor Gustav Hallberg	Ledamot	
Linda Caroline Jorisch	Ledamot	
Håkan Magnus Andreas Olin	Ledamot	
Ylva Florian Fredrika Borgas	Suppleant	
Natasha Johanna Trávnicek	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Markus Olsson
Gunilla Åkesson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2019-02-13. Extra stämma med anledning av stadgeändringar..

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.

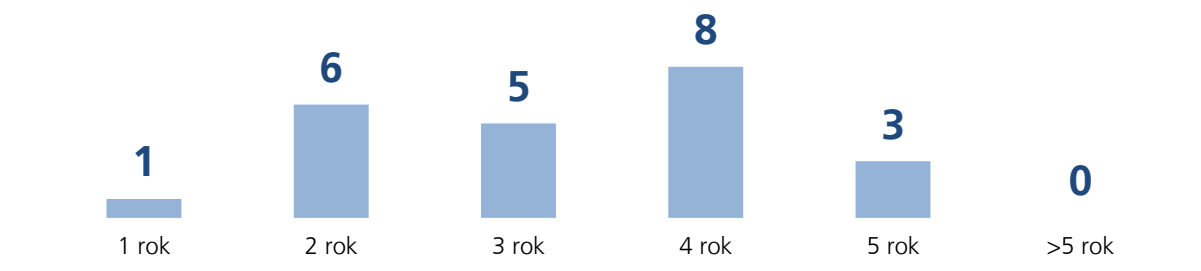
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 318 m², varav 1 970 m² utgör lägenhetsyta och 348 m² 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 ²	2020.12.31
Pizzeria	47 m ²	2022.12.31
Kläder, lilla delen	100 m ²	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:

Utfört underhåll	År
Renovering av butikslokaler	2019
Renovering fönster	2018 - 2019
Releining avloppsstammar	2016 - 2017
Renovering tvättstuga	2016
Dränering ena gårdssidan	2011
Fasad renovering	2011
Tak byte/omläggning	2011
Elstigar bytta	2007
Gård renoverad	2006 - 2016
Byte vattenstammar	2006

Planerat underhåll	År
Byte av värmeväxlare	2020
Renovering balkonger	2021
Ommålning/renovering trapphus	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
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

Föreningens ekonomi är stabil. Men vi har ganska stora lån och skulle det bli kraftiga räntehöjningar kommer det att bli kännbart. Några stora räntehöjningar väntas inte de närmsta åren, men det är ändå viktigt att amortera en del av lånen.

Föreningen har gjort stora renoveringar de senaste tio åren och förhoppningen har varit att kostnaderna ska bli mindre de närmaste åren. Men vi har ett hus som är 90 år och underhållet var eftersatt när bostadsrättsföreningen köpte det. Så vi kommer sannolikt att få lägga ganska mycket pengar på underhåll och renoveringar även de närmaste åren.

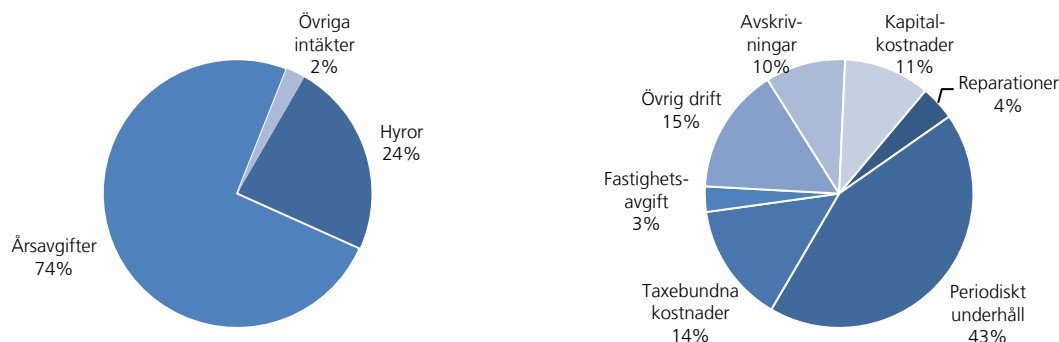
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 737 325	2 042 212
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 738 350	1 736 847
Finansiella intäkter	2 832	3 145
Minskning kortfristiga fordringar	301 711	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 911 385
Ökning av kortfristiga skulder	0	290 988
	2 042 893	3 942 365
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 995 701	3 690 466
Finansiella kostnader	258 618	223 615
Ökning av kortfristiga fordringar	0	333 172
Minskning av långfristiga skulder	79 703	0
Minskning av kortfristiga skulder	305 113	0
	2 639 134	4 247 252
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 141 084	1 737 325
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-596 241	-304 887

*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 1 377 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

Renoveringen av fönstren blev färdig första halvåret 2019. Under resten av året har inte några stora renoverings- eller underhållsarbeten gjorts på lägenheterna. Men både den förra spelbutiken och Lillans Catering slutade som hyresgäster och inför övertagandet av Proms & Weddings gjordes omfattande renoveringar. En överenskommelse gjordes med den nya hyresgästen som innebar att de stod för en stor del av kostnaden. Det innebär att förutom pizzerian är butikerna nu nyligen renoverade.

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: 35
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	643	643	643
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 168	1 148	1 246	1 147
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 667	9 708	8 738	8 788
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	11	11
Värmekostnad/m ² totalyta	109	114	107	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	3	28	31	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	95	94	122
Soliditet (%)	52	52	58	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-755	-2 416	406	-406
Nettoomsättning (tkr)	1 735	1 729	1 766	1 712

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 970 m² bostäder och 348 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
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	-1 743 180	1 743 180
S:a bundet eget kapital	23 332 315	451 190	-1 743 180	24 624 305
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 719 728	-451 190	-672 668	-595 870
Årets resultat	-754 896	-754 896	2 415 849	-2 415 849
S:a ansamlad förlust	-2 474 624	-1 206 086	1 743 181	-3 011 718
S:a eget kapital	20 857 691	-754 896	1	21 612 587

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-754 896
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 268 538
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-451 190
summa balanserat resultat	-2 474 624

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

451 190
-2 023 434

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 734 534	1 729 395
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 816	7 452
Summa rörelseintäkter		1 738 350	1 736 847
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 850 205	-3 415 909
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 399	-214 761
Personalkostnader	Not 6	-61 097	-59 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-241 760	-241 760
Summa rörelsekostnader		-2 237 461	-3 932 226
RÖRELSERESULTAT		-499 110	-2 195 378
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 832	3 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 618	-223 615
Summa finansiella poster		-255 786	-220 470
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-754 896	-2 415 849
ÅRETS RESULTAT		-754 896	-2 415 849

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	38 929 591	39 171 351
Summa materiella anläggningstillgångar	38 929 591	39 171 351
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	38 929 591	39 171 351
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	180	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	633 602	501 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	332 878
Summa kortfristiga fordringar	633 782	834 689
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	603 130	1 300 175
Summa kassa och bank	603 130	1 300 175
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 236 912	2 134 864
SUMMA TILLGÅNGAR	40 166 503	41 306 215

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 513 483	22 513 483
Kapitaltillskott		367 642	367 642
Fond för yttre underhåll	Not 11	451 190	1 743 180
Summa bundet eget kapital		23 332 315	24 624 305
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 719 728	-595 870
Årets resultat		-754 896	-2 415 849
Summa fritt eget kapital		-2 474 624	-3 011 718
SUMMA EGET KAPITAL		20 857 691	21 612 587
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 083 143	5 145 768
Summa långfristiga skulder		10 083 143	5 145 768
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 961 622	13 978 700
Leverantörsskulder		62 492	410 177
Skatteskulder		14 367	5 976
Övriga skulder		22 339	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	164 849	153 007
Summa kortfristiga skulder		9 225 669	14 547 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 166 503	41 306 215

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	2019	2018
Byggnader	103 år	103 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 291 738	1 266 408
Hyror lokaler momspliktiga	406 372	428 206
Bredbandsintäkter	36 432	34 776
Öresutjämning	-7	5
	1 734 534	1 729 395

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	1 575
Övriga intäkter	3 816	5 877
	3 816	7 452

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	117 328	126 769
	Fastighetsskötsel beställning	21 545	5 022
	Städning enligt beställning	4 384	0
	Sotning	0	8 174
	Hissbesiktning	778	785
	Sophantering	0	2 479
	Gård	918	0
	Serviceavtal	4 267	9 274
	Förbrukningsmateriel	6 701	3 005
	Brandskydd	182	0
		156 105	155 509
	Reparationer		
	Lokaler	60 250	800
	Tvättstuga	500	0
	Entré/trapphus	1 452	0
	Lås	890	0
	VVS	15 571	8 752
	Elinstallationer	0	4 108
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 063	7 866
	Hiss	7 823	6 569
	Fönster	8 726	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 226	2 126
		103 502	30 221
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	143 128	0
	Bredband	5 991	0
	Fönster	927 743	2 646 678
		1 076 862	2 646 678
	Taxebundna kostnader		
	El	36 971	34 779
	Värme	251 896	266 452
	Vatten	7 317	66 615
	Sophämtning/renhållning	62 845	77 185
		359 030	445 030
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 128	18 559
	Kabel-TV	21 610	20 380
	Bredband	36 857	36 800
		77 595	75 739
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 111	62 731
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 850 205	3 415 909

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 826	2 144
	Tele- och datakommunikation	4 794	4 567
	Juridiska åtgärder	0	27 184
	Hysesförluster	0	126 897
	Övriga förluster	0	120
	Revisionsarvode extern revisor	14 003	13 615
	Föreningskostnader	2 835	3 103
	Fritids- och trivselkostnader	325	0
	Förvaltningsarvode	34 441	33 819
	Förvaltningsarvoden övriga	1 251	0
	Administration	21 442	2 867
	Korttidsinventarier	3 035	0
	Tidningar facklitteratur	447	446
		84 399	214 761
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	45 500
	Sociala kostnader	14 597	14 296
		61 097	59 796
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	241 760	241 760
		241 760	241 760

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 143 655	41 143 655
	Utgående anskaffningsvärde	41 143 655	41 143 655
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 972 304	-1 730 544
	Årets avskrivningar enligt plan	-241 760	-241 760
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 214 064	-1 972 304
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 929 591	39 171 351
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 204 171	16 204 171
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 332 000	15 523 000
	Taxeringsvärde mark	13 812 000	10 875 000
		31 144 000	26 398 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 600 000	23 200 000
	Lokaler	4 544 000	3 198 000
		31 144 000	26 398 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	94 148	26 866
	Momsavräkning	0	35 219
	Klientmedel hos SBC	537 954	437 150
	Fordringar	1 500	2 516
		633 602	501 751
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fönster	0	332 878
		0	332 878
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 743 180	1 291 990
	Reservering enligt stadgar	451 190	451 190
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 743 180	0
	Vid årets slut	451 190	1 743 180

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,000 %	0	5 616 557	löst
SBAB	0,000 %	0	3 470 476	löst
SBAB	0,000 %	0	4 866 667	löst
SBAB	2,170 %	5 145 768	5 170 768	2023-04-06
SEB	0,850 %	4 983 875	0	2022-05-28
SEB	0,720 %	4 457 576	0	2020-05-28
SEB	0,720 %	4 457 546	0	2020-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		19 044 765	19 124 468	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 961 622	-13 978 700	
		10 083 143	5 145 768	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 619 745 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	46 500	32 000
Sociala avgifter	14 600	10 054
Ränta	2 731	9 039
Avgifter och hyror	101 018	101 914
	164 849	153 007

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under sommaren planerar vi att byta värmeväxlaren som ger värme- och varmvatten.

Covid 19-epedemin har betytt att våra hyresgäster av butikslokalerna har fått betydande svårigheter. För att öka möjligheterna att de ska klara krisen har styrelsen beslutat att halvera hyran under april och maj. Vi kommer att söka det statliga stödet för hyreskostnader, och vi räknar med att få ett bidrag som motsvarar halva hyressänkningen.

Vi kan inte överblicka vad pandemin långsiktigt betyder för våra hyresgäster och vad det kan betyda för föreningens ekonomi. Men vi håller fortlöpande kontakt med dem och vidtar möjliga åtgärder för att begränsa eventuella negativa effekter på föreningens ekonomi och verksamhet.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 15 / 5 2020



Knut Gösta Ronie Persson
Ordförande



Håkan Magnus Andreas Olin
Ledamot



Lars Viktor Gustav Hallberg
Ledamot



Linda Caroline Jorisch
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2020
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 2019.

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 2019 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 för år 2019 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 revisionssed 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 tryggande 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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 27 maj 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 304 000	1 291 738	1 292 000
Hyror lokaler momspliktiga	454 000	406 372	425 000
Bredbandsintäkter	38 000	36 432	34 000
Öresutjämning	0	-7	0
Övriga intäkter	0	3 816	0
	1 796 000	1 738 350	1 751 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-109 000	-117 328	-120 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-21 545	-3 000
Städning enligt beställning	0	-4 384	0
Sotning	-9 000	0	-8 000
Hissbesiktning	-1 000	-778	0
Sopphantering	-2 000	0	-1 000
Gård	-3 000	-918	-3 000
Serviceavtal	-10 000	-4 267	-5 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-6 701	-7 000
Brandskydd	0	-182	-1 000
	-146 000	-156 105	-148 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-78 000	0	-78 000
Lokaler	0	-60 250	0
Tvättstuga	0	-500	0
Entré/trapphus	0	-1 452	0
Lås	0	-890	0
VVS	0	-15 571	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 063	0
Hiss	0	-7 823	0
Fönster	0	-8 726	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 226	0
	-78 000	-103 502	-78 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-400 000	0	-100 000
Lokaler	0	-143 128	0
Bredband	0	-5 991	0
Fönster	0	-927 743	-700 000
	-400 000	-1 076 862	-800 000
Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-36 971	-29 000
Värme	-278 000	-251 896	-262 000
Vatten	-67 000	-7 317	-73 000
Sophämtning/renhållning	-81 000	-62 845	-66 000
	-463 000	-359 030	-430 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-20 000	-19 128	-19 000
Kabel-TV	-22 000	-21 610	-22 000
Bredband	-39 000	-36 857	-39 000
	-81 000	-77 595	-80 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-77 132	-77 111	-63 000
	-77 132	-77 111	-63 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 826	-1 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 794	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 003	-16 000
Föreningskostnader	-4 000	-2 835	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-325	0
Förvaltningsarvode	-36 000	-34 441	-46 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	-1 251	-7 000
Administration	-4 000	-21 442	-19 000
Korttidsinventarier	0	-3 035	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-447	0
	-68 000	-84 399	-94 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-47 000	-46 500	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-14 597	-11 000
	-59 000	-61 097	-47 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-242 000	-241 760	-242 000
	-242 000	-241 760	-242 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 614 132	-2 237 461	-1 982 000
RÖRELSERESULTAT	181 868	-499 110	-231 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 509	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	323	0
Låneräntor	-214 000	-258 616	-300 000
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	-214 000	-255 786	-300 000
RESULTAT	-32 132	-754 896	-531 000

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