



Välkommen till årsredovisningen för Brf Andréelund 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Andréelund 3	2005	Malmö

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929-1930 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 970 kvm och 4 lokaler om 303 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 318 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Lundberg	Ordförande
Magdalena Holmberg	Suppleant
Helga Björk Pálsdóttir	Styrelseledamot
Maja Johansson	Styrelseledamot
Sebastian Lopez Carandell	Styrelseledamot

Valberedning

Karolina Wastesson
Gunilla Åkesson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024

Utförda historiska underhåll

2006	●	Byte vattenstammar
2006-2016	●	Gård renoverad
2007	●	Elstigar bytta
2011	●	Tak byte/omläggning Fasad renovering Dränering ena gårdssidan
2016	●	Renovering tvättstuga
2016-2017	●	Releining avloppsstammar
2018-2019	●	Renovering fönster
2019	●	Renovering av butikslokaler
2020	●	Byte av värmeväxlare och de äldsta radiatorventilerna.
2022	●	Nya brandvarnare och utrymningsskyltar
2023	●	Byte av dörrar till lägenheter, affärslokaler, vind och källare.
2024	●	Underhållsspolning av stammar
2025	●	Nytt trädäck på innergården Branddörrar i loftgång samt brandsäker igensättning av köksdörrar

Planerade underhåll

2026 ● Byte till LED-belysning i allmänna utrymmen

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel och städ SBC
Fjärrvärme EON

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna har höjts med 8% from 2025-03-01 enligt styrelsens beslut.

Under året har även arbetet med brandskydd färdigställts. Föreningen har arbetat med övergången till K3 inför 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 247 325	2 132 392	1 985 344	1 837 420
Resultat efter fin. poster	113 128	50 894	-899 241	29 181
Soliditet (%)	53	52	52	53
Yttre fond	2 181 519	1 514 500	1 511 088	1 049 036
Taxeringsvärde	41 869 000	35 074 000	35 074 000	35 074 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	855	800	742	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,3	73,3	72,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 252	9 298	9 348	9 386
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 863	7 902	7 944	7 977
Sparande / kvm totalyta, kr	265	129	45	230
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	16	15	17
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	148	129	113
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	46	35	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	193	210	179	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	3,37	3,23	1,58
Räntekänslighet (%)	10,82	11,63	12,60	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	22 175 468	-	-	22 175 468
Upplåtelseavgifter	338 015	-	-	338 015
Fond, yttre underhåll	1 514 500	-97 605	764 624	2 181 519
Kapitaltillskott	367 642	-	-	367 642
Balanserat resultat	-3 876 895	148 499	-754 624	-4 493 020
Årets resultat	50 894	-50 894	113 128	113 128
Eget kapital	20 569 624	0	113 128	20 682 752

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 728 396
Årets resultat	113 128
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-764 624
Totalt	-4 379 892

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	258 083
Balanseras i ny räkning	-4 121 908

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 247 319	2 132 392
Övriga rörelseintäkter	3	148 775	15 634
Summa rörelseintäkter		2 396 094	2 148 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 086 409	-1 116 427
Övriga externa kostnader	9	-300 824	-76 636
Personalkostnader	10	-79 914	-72 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241 908	-241 908
Övriga rörelsekostnader		-29 100	0
Summa rörelsekostnader		-1 738 155	-1 507 670
RÖRELSERESULTAT		657 939	640 356
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 187	29 875
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-565 998	-619 338
Summa finansiella poster		-544 811	-589 463
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		113 128	50 894
ÅRETS RESULTAT		113 128	50 894

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	37 478 587	37 720 495
Summa materiella anläggningstillgångar		37 478 587	37 720 495
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 478 587	37 720 495
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 050	88 136
Övriga fordringar	13	1 102 852	769 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	65 757	45 606
Summa kortfristiga fordringar		1 195 659	903 715
Kassa och bank			
Kassa och bank		663 525	652 914
Summa kassa och bank		663 525	652 914
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 859 184	1 556 629
SUMMA TILLGÅNGAR		39 337 770	39 277 124

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 881 125	22 881 125
Fond för yttre underhåll		2 181 519	1 514 500
Summa bundet eget kapital		25 062 644	24 395 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 493 020	-3 876 895
Årets resultat		113 128	50 894
Summa fritt eget kapital		-4 379 892	-3 826 001
SUMMA EGET KAPITAL		20 682 752	20 569 624
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 156 327	4 988 268
Summa långfristiga skulder		9 156 327	4 988 268
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 070 914	13 328 977
Leverantörsskulder		86 300	74 541
Övriga kortfristiga skulder		5 616	61 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	335 862	254 330
Summa kortfristiga skulder		9 498 692	13 719 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 337 770	39 277 124

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	657 939	640 356
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	241 908	241 908
	899 847	882 264
Erhållen ränta	21 187	29 875
Erlagd ränta	-563 660	-670 086
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	357 374	242 054
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	33 244	20 581
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 185	-112 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten	425 803	150 391
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-90 004	-97 504
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 004	-97 504
ÅRETS KASSAFLÖDE	335 799	52 887
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 316 055	1 263 168
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 651 854	1 316 055

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Andréelund 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,97 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 639 442	1 536 972
Hysesintäkter lokaler, moms	550 620	542 268
Deb. fastighetsskatt	2 135	0
Deb. fastighetsskatt, moms	2 989	5 124
Bredband	45 218	38 088
Påminnelseavgift	1 440	1 080
Dröjsmålsränta	1 696	1 468
Pantsättningsavgift	588	4 012
Överlåtelseavgift	1 433	2 746
Administrativ avgift	1 764	637
Öres- och kronutjämning	-6	-3
Summa	2 247 319	2 132 392

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	900	900
Försäkringssättning	0	14 734
Återbäring försäkringsbolag	2 374	0
Återvunnen moms	145 501	0
Summa	148 775	15 634

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	101 238
Fastighetsskötsel utöver avtal	44 836	6 711
Städning enligt avtal	0	6 838
Besiktningar	2 906	0
Hissbesiktning	1 240	1 018
Brandskydd	27 569	21 194
Bevakning	1 989	0
Gårdkostnader	0	1 398
Gemensamma utrymmen	1 409	0
Snöröjning/sandning	5 335	0
Serviceavtal	10 640	24 873
Förbrukningsmaterial	0	673
Summa	95 925	163 943

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Försäkringsärende	0	11 220
Hyseslokaler	2 160	0
Tvättstuga	2 713	4 294
Källarutrymmen	0	12 102
Sophantering/återvinning	4 664	0
Dörrar och lås/porttele	2 212	6 768
VVS	7 301	29 094
Elinstallationer	5 365	0
Hissar	3 702	0
Vattenskada	0	4 904
Skador/klotter/skadegörelse	0	41 359
Summa	28 118	109 740

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	0	91 445
Entr/trapphus	0	6 160
Dörrar och lås	20 187	0
Gemensamma utrymmen	219 975	0
Fönster	17 920	0
Summa	258 083	97 605

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	35 464	37 367
Uppvärmning	312 871	343 192
Vatten	98 445	106 613
Sophämtning/renhållning	58 937	63 501
Summa	505 717	550 673

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 419	0
Skadedjursförsäkring	24 196	0
Självrisk	0	65 961
Kabel-TV	23 984	21 722
Bredband	51 626	32 553
Fastighetsskatt	74 342	74 230
Summa	198 567	194 465

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	730	738
Tele- och datakommunikation	1 448	1 201
Juridiska åtgärder	22 812	0
Inkassokostnader	4 356	3 285
Revisionsarvoden extern revisor	43 375	20 573
Fritids och trivselkostnader	0	150
Föreningskostnader	2 264	2 600
Förvaltningsarvode enl avtal	211 132	62 014
Överlåtelsekostnad	4 116	3 952
Pantsättningskostnad	882	5 083
Administration	4 379	1 958
Konsultkostnader	5 331	-24 919
Summa	300 824	76 636

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 301
Arbetsgivaravgifter	21 114	15 398
Summa	79 914	72 699

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	565 998	619 136
Dröjsmålsränta	0	202
Summa	565 998	619 338

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 143 655	41 143 655
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 143 655	41 143 655
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 423 160	-3 181 252
Årets avskrivning	-241 908	-241 908
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 665 068	-3 423 160
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 478 587	37 720 495
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 204 171</i>	<i>16 204 171</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 194 000	20 441 000
Taxeringsvärde mark	14 675 000	14 633 000
Summa	41 869 000	35 074 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	109 520	102 104
Skattefordringar	4 616	4 728
Momsavräkning	387	0
Transaktionskonto	256 043	219 015
Borgo räntekonto	732 286	444 126
Summa	1 102 852	769 973

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	21 598	1 989
Förutbet försäkr premier	25 188	24 419
Förutbet kabel-TV	8 066	0
Förutbet bredband	10 905	19 198
Summa	65 757	45 606

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2027-06-28	2,62 %	4 854 875	4 876 375
SEB	2027-01-28	2,91 %	4 342 184	4 361 416
SEB	2026-07-28	2,34 %	4 041 914	4 061 186
SEB	2026-04-28	3,85 %	4 988 268	5 018 268
Summa			18 227 241	18 317 245
Varav kortfristig del			9 070 914	13 328 977

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 777 221 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	211	0
Uppl kostn el	2 920	3 443
Uppl kostnad Värme	41 471	39 886
Uppl kostn räntor	11 330	8 992
Uppl kostn vatten	17 206	15 958
Uppl kostnad Sophämtning	6 185	3 030
Uppl kostnad arvoden	29 400	4 093
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 237	1 286
Förutbet hyror/avgifter	195 902	177 642
Beräkn arvode revision	22 000	0
Summa	335 862	254 330

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbete med framtagning av ny underhållsplan påbörjas vår 2026. Avgiftshöjning med 5% från och med 2026-01-01 enligt styrelsens beslut.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-15.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Karl Lundberg
Ordförande

Helga Björk Pálsdóttir
Styrelseledamot

Maja Johansson
Styrelseledamot

Sebastian Lopez Carandell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 20:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 08:45

DOCUMENT ID:

SJXsHVdJfl

ENVELOPE ID:

BJzjBN_yGe-SJXsHVdJfl

DOCUMENT NAME:

Brf Andréelund 3, 769611-7881 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

0abea42cc0e1d9bea5bfbdb35368d26935be09b5fb3f02
9d3d3abfcae2717699587146605b86c54ed97dd982ca4
43e76a9df6f4e9544b9b34894aa6a68f18d48

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL LUNDBERG karl.lundberg94@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 13:24 20.05.2026 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.196.212
2. MAJA JOHANSSON m.johanssso@hotmai.c om	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:00 20.05.2026 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.116.27
3. Helga Björk Pálsdóttir helgabjorkp@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 21:05 20.05.2026 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 78.76.89.147
4. SEBASTIAN LOPEZ CARA NDELL slc.pc.dk@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 16:47 20.05.2026 21:23	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.190.234
5. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 20:07 21.05.2026 20:07	eID Low	Swedish BankID IP: 151.70.130.136

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Andréelund 3 org.nr 769611-7881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Andréelund 3 för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.



**Shape the future
with confidence**

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 Bostadsrättsföreningen Andréelund 3 för år 2025 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 20:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 18.05.2026 08:45

DOCUMENT ID:

BJXjS4u1ze

ENVELOPE ID:

HkzjSNOyfg-BJXjS4u1ze

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Andreelund.pdf

2 pages

SHA-512:

78b18084cb605049e972385cffd23b8a853e0c3b7d99e0
87e11d922bdd0b88f585d9b15cbc783e3808bb8df78659
e2b2fd8c134776e1c2bd1d91b39929ac32a3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ola Jakob Rignell	Signed	21.05.2026 20:07	eID	Swedish BankID
jakob.rignell@se.ey.com	Authenticated	21.05.2026 20:07	Low	IP: 151.70.130.136

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed