



Välkommen till årsredovisningen för Brf Andréelund 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Andréelund 3	2005	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

Elvira Grahn	Ordförande
Johannes Olsson	Kassör
Viktor Fabri	Sekreterare
Helga Björk Pálsdóttir	Styrelseledamot
Sebastian Lopez Carandell	Styrelseledamot
Hans Brauer	Suppleant
Johanna Sara Lindskog	Suppleant

Valberedning

Gunilla Åkesson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter tillsammans

Revisorer

Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2025 ● Nytt trädäck på innergården
Byte till LED-belysning i allmänna utrymmen

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme	EON
Fastighetsskötsel och städ	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 8% i januari -24. Detta till följd av relativt hög belåningsgrad och de stora utgifter som kommit med brandskyddsarbetet föreningen ålagts av Räddningstjänsten.

Förändringar i avtal

Avtal med tidigare fastighetsskötare har sagts upp och istället har SBC anlåtats. Beslutet fattades på grund av att städningen varit bristfällig och styrelsen bedömde att ett avtal med SBC var kvalitativt bättre utan att innebära någon markant större kostnad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 132 392	1 985 344	1 837 420	1 808 452
Resultat efter fin. poster	50 894	-899 241	29 181	363 830
Soliditet (%)	52	52	53	53
Yttre fond	1 514 500	1 511 088	1 049 036	703 463
Taxeringsvärde	35 074 000	35 074 000	35 074 000	31 144 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	800	742	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,3	72,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 298	9 348	9 386	9 429
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 902	7 944	7 977	8 013
Sparande per kvm totalyta, kr	129	45	230	311
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	15	17	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	148	129	113	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	35	31	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	210	179	161	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	3,23	-	-
Räntekänslighet (%)	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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	22 175 468	-	-	22 175 468
Upplåtelseavgifter	338 015	-	-	338 015
Fond, yttre underhåll	1 511 088	-761 212	764 624	1 514 500
Kapitaltillskott	367 642	-	-	367 642
Balanserat resultat	-2 974 242	-138 029	-764 624	-3 876 895
Årets resultat	-899 241	899 241	50 894	50 894
Eget kapital	20 518 730	0	50 894	20 569 624

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 112 271
Årets resultat	50 894
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-764 624
Totalt	-3 826 001

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	97 605
Balanseras i ny räkning	-3 728 396

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 132 392	1 985 344
Övriga rörelseintäkter	3	15 634	21 541
Summa rörelseintäkter		2 148 026	2 006 885
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 116 427	-1 843 298
Övriga externa kostnader	9	-76 636	-186 009
Personalkostnader	10	-72 699	-66 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241 908	-241 908
Summa rörelsekostnader		-1 507 670	-2 337 290
RÖRELSERESULTAT		640 356	-330 405
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 875	26 696
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-619 338	-595 532
Summa finansiella poster		-589 463	-568 836
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		50 894	-899 241
ÅRETS RESULTAT		50 894	-899 241

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	37 720 495	37 962 403
Summa materiella anläggningstillgångar		37 720 495	37 962 403
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 720 495	37 962 403
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		88 136	99 391
Övriga fordringar	13	769 973	792 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	45 606	0
Summa kortfristiga fordringar		903 715	891 515
Kassa och bank			
Kassa och bank		652 914	632 808
Summa kassa och bank		652 914	632 808
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 556 629	1 524 323
SUMMA TILLGÅNGAR		39 277 124	39 486 725

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 881 125	22 881 125
Fond för yttre underhåll		1 514 500	1 511 088
Summa bundet eget kapital		24 395 625	24 392 213
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 876 895	-2 974 242
Årets resultat		50 894	-899 241
Summa fritt eget kapital		-3 826 001	-3 873 483
SUMMA EGET KAPITAL		20 569 624	20 518 730
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 988 268	5 025 768
Summa långfristiga skulder		4 988 268	5 025 768
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 328 977	13 388 981
Leverantörsskulder		74 541	219 998
Övriga kortfristiga skulder		61 384	21 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	254 330	311 297
Summa kortfristiga skulder		13 719 232	13 942 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 277 124	39 486 725

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	640 356	-330 405
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	241 908	241 908
Erhållen ränta	29 875	26 696
Erlagd ränta	-670 086	-544 144
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	242 054	-605 945
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 581	-56 347
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-112 244	158 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten	150 391	-503 793
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	5 083 643
Amortering av lån	-97 504	-5 158 647
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-97 504	-75 004
ÅRETS KASSAFLÖDE	52 887	-578 797
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 263 168	1 841 965
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 316 055	1 263 168

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Andréelund 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 536 972	1 423 164
Hysesintäkter lokaler, moms	542 268	503 263
Deb. fastighetsskatt, moms	5 124	5 124
Bredband	38 088	38 088
Påminnelseavgift	1 080	720
Dröjsmålsränta	1 468	3 327
Pantsättningsavgift	4 012	5 208
Överlåtelseavgift	2 746	6 460
Administrativ avgift	637	0
Öres- och kronutjämnning	-3	-10
Summa	2 132 392	1 985 344

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	8 233
Övriga intäkter	900	10 400
Försäkringsersättning	14 734	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 908
Summa	15 634	21 541

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	101 238	147 452
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 711	6 656
Städning enligt avtal	6 838	0
Hissbesiktning	1 018	948
Brandskydd	21 194	2 743
Myndighetstillsyn	0	7 115
Gårdkostnader	1 398	5 225
Serviceavtal	24 873	5 119
Förbrukningsmaterial	673	50 630
Summa	163 943	225 888

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Försäkringsärende	11 220	0
Tvättstuga	4 294	3 868
Trapphus/port/entr	0	5 102
Källarutrymmen	12 102	0
Dörrar och lås/porttele	6 768	6 088
VVS	29 094	117 322
Elinstallationer	0	4 639
Hissar	0	2 856
Vattenskada	4 904	11 888
Skador/klotter/skadegörelse	41 359	38 387
Summa	109 740	190 150

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	91 445	0
Entr/trapphus	6 160	761 212
Summa	97 605	761 212

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	37 367	34 238
Uppvärmning	343 192	298 061
Vatten	106 613	81 639
Sophämtning/renhållning	63 501	77 209
Summa	550 673	491 147

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

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	22 386
Självrisk	65 961	10 230
Kabel-TV	21 722	27 614
Bredband	32 553	41 385
Fastighetsskatt	74 230	73 287
Summa	194 465	174 901

Även försäkringspremie periodiseras numera vilket gör att det ser ut som om föreningen ej haft någon kostnad 2024. Dock betalades försäkringen för 2024 redan under 2023.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	1 009
Tele- och datakommunikation	1 201	-1 558
Juridiska åtgärder	0	5 438
Inkassokostnader	3 285	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	20 573	21 784
Fritids och trivselkostnader	150	872
Föreningskostnader	2 600	596
Förvaltningsarvode enl avtal	62 014	39 317
Överlåtelsekostnad	3 952	7 352
Pantsättningskostnad	5 083	4 728
Administration	1 958	52 012
Konsultkostnader	-24 919	49 569
Bostadsrätterna Sverige	0	4 830
Summa	76 636	186 009

Konsultkostnader avser en kreditfaktura gällande avdrag kostnader för ombesiktningar.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 301	52 500
Arbetsgivaravgifter	15 398	13 575
Summa	72 699	66 075

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	619 136	595 221
Dröjsmålsränta	202	311
Summa	619 338	595 532

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 143 655	41 143 655
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 143 655	41 143 655
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 181 252	-2 939 344
Årets avskrivning	-241 908	-241 908
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 423 160	-3 181 252
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 720 495	37 962 403
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 204 171</i>	<i>16 204 171</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 441 000	20 441 000
Taxeringsvärde mark	14 633 000	14 633 000
Summa	35 074 000	35 074 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	102 104	99 881
Skattefordringar	4 728	5 671
Övriga kortfristiga fordringar	0	56 212
Transaktionskonto	219 015	312 780
Borgo räntekonto	444 126	317 580
Summa	769 973	792 124

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 989	0
Förutbet försäkr premier	24 419	0
Förutbet bredband	19 198	0
Summa	45 606	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-05-28	3,00 %	4 876 375	4 897 875
SEB	2025-12-28	3,39 %	4 361 416	4 380 648
SEB	2025-07-28	3,06 %	4 061 186	4 080 458
SEB	2026-04-28	3,85 %	5 018 268	5 055 768
Summa			18 317 245	18 414 749
Varav kortfristig del			13 328 977	13 388 981

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 867 225 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	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	3 443	0
Uppl kostnad Värme	39 886	0
Uppl kostn räntor	8 992	59 740
Uppl kostn vatten	15 958	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 030	0
Uppl kostnad arvoden	4 093	52 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 286	16 495
Förutbet hyror/avgifter	177 642	182 562
Summa	254 330	311 297

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften har höjts med 8% till följd av ökade räntekostnader vid omläggning av lån och med hänsyn till inflation, plus 31 kr på grund av ökad avgift för bredband. Höjningen träder i kraft i mars -25.

Arbetet med brandskydd efter föreläggande från räddningstjänsten avslutas i mars.

Under januari-februari har Svenska Skydd installerat branddörrar samt satt igen köksingångar på Amiralsgatan 28.

Från och med januari har vi anlitat en teknisk förvaltare från SBC som hjälper till att prioritera och organisera underhållsarbete.

Underskrifter

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

Malmö

Elvira Grahn
Ordförande

Helga Björk Pálsdóttir
Styrelseledamot

Johannes Olsson
Kassör

Sebastian Lopez Carandell
Styrelseledamot

Viktor Fabri
Sekreterare

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:

03.06.2025 13:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.06.2025 15:25

DOCUMENT ID:

HkQIIQizgl

ENVELOPE ID:

HkVGII XsGxg-HkQIIQizgl

DOCUMENT NAME:

Brf Andréelund 3, 769611-7881 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

d2f63000d6d1d3bcc442df292b7b6ac275174d05ebad81ce7e4aaf05d9d1da37443484260a5bb64b4a8e8521a2d2fd435733ac0e3556b3b6889266036259f7b6

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. ELVIRA ALFREDSSON GR AHN elvira.grahn@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 15:27 02.06.2025 15:26	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.183.12
2. JOHANNES OLSSON johannes.olsson@live.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 15:30 02.06.2025 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 84.219.146.249
3. Helga Björk Pálsdóttir helgabjorkp@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 21:40 02.06.2025 21:36	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.178.82
4. SEBASTIAN LOPEZ CARA NDELL slc.pc.dk@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 05:28 03.06.2025 05:27	eID Low	Swedish BankID IP: 176.83.187.76
5. Viktor Fabri vfabri91@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 13:30 03.06.2025 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.28
6. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 13:54 03.06.2025 13:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.151

* 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

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och kassaflöde per den 31 december 2024 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. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Andréelund 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 13:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.06.2025 15:25

DOCUMENT ID:

BkrGLL7jMle

ENVELOPE ID:

BymGIUmsGex-BkrGLL7jMle

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

ace05e94858de9858a115d23934dfdf46c18ed6384d7b9c86c3b611b5653d0f11df103d5ce2a6ecef21e7669c59e0cf71b5416bee48256b0506380c5c7d1e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ola Jakob Rignell	Signed	03.06.2025 13:54	eID	Swedish BankID
jakob.rignell@se.ey.com	Authenticated	03.06.2025 13:54	Low	IP: 213.115.249.151

* 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