



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Amiralsgatan 29 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-01-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-23.

Årets resultat är något bättre än föregående år. Detta beror på att omsättningen ökat och att föregående år belastades med en extraordinär kostnad i samband med bygglovsärendet.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 2%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 75% till 81%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 687 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -427 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kastanjen 2 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 26 lägenheter uppförd, varav 25 st är upplåtna med bostadsrätt och 1 st med hyresrätt. Byggnaden är uppförda 1913. Fastigheternas adress är Amiralsgatan 29 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	6
3 rum och kök	9
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	4
Antal p-platser	2

Total tomtarea	774 m ²
Bostäder hyresrätt	72 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 764 m ²
Total lokalarea	25 m ²
Årets taxeringsvärde	29 931 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 931 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Städ
E.ON	El och Fjärrvärme
Stena Recycling	Avfall, återvinning
Telenor	Bredband, digital-TV, IP-telefoni
Electrolux	Fullserviceavtal tvätt- och torkmaskin
Telavox	Telefonabonnemang

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 384 tkr och planerat underhåll för 183 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Investeringar har arkiverats under året på 3 218 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i juli 2024 och visar på ett underhållsbehov på 6 143 tkr för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 683 tkr (372 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 71 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasad	2010
Takrenovering	2010
Fönstermålning	2011
Fjärrvärmeinstallation	2011
Byte av tvätt- och torkmaskin	2013
Byte av dagvattenbrunn	2013
Installationer	2014
Markytor	2014
OVK	2014
Byte ytterdörrar mot gården	2016
Byte av armaturer och el	2016
Trapphusrenovering	2016
Säkerhetsdörrar hyreslägenhet	2016
Byte elinstallationer gemensamma utrymmen	2017
Montering av förstärkningsbalk	2018
Putsning av mur	2018
Montering entrédörr	2019
Gångbrygga	2019

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Elarbeten	182 563

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Lindvall	Ordförande	2025
Valter Stojanovic	Ledamot	2025
Johan Pålsson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lydia Woldemariam	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året drabbades föreningens byggnad av en vattenskada. Föreningen har erhållit försäkringsersättning för att täcka kostnader i samband med skadan. Samt under året har föreningen slutfört stambyte samt utbyte av värmesystemet.”



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 13%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2025-01-01. I övrigt så har digitala tjänster ökat med 40 kr samt garage till 800 kr och p-platser till 500 kr.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 990 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



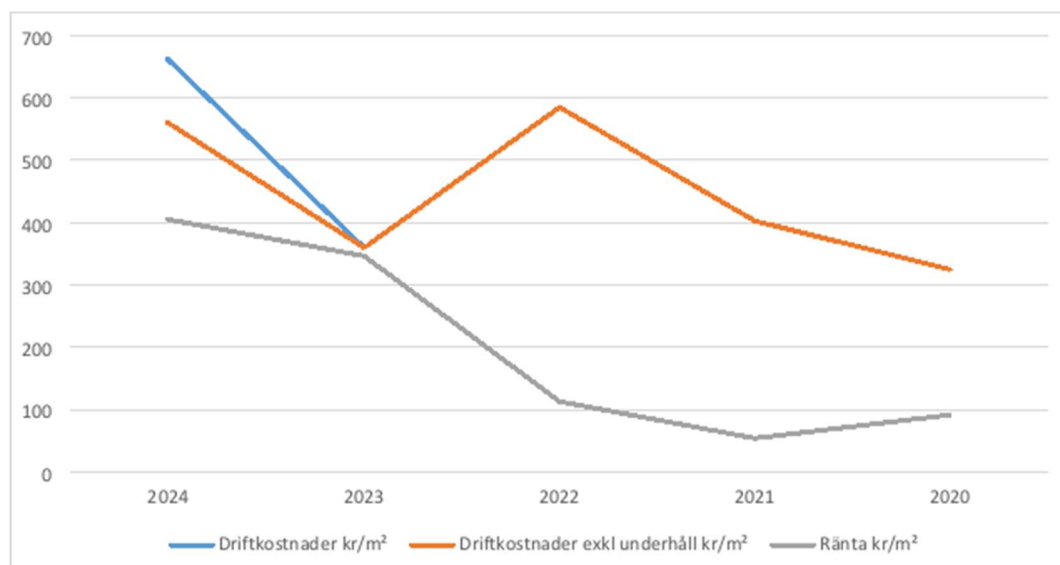
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 831	1 702	1 485	1 489	1 495
Rörelsens intäkter	1 963	1 703	1 685	1 501	1 948
Resultat efter finansiella poster*	-2 114	-2 536	-264	128	702
Årets resultat	-2 114	-2 536	-264	128	702
Resultat exkl avskrivningar	-427	-1 033	79	467	1 036
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-553	-1 150	-402	-14	555
Balansomslutning	39 415	41 406	43 139	32 497	32 593
Årets kassaflöde	-840	95	-1 121	173	498
Soliditet %*	48	51	55	73	73
Likviditet %	2	9	10	75	70
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	92	82	91	70
Avgifts- hyresbortfall %	-	0,2	0,3	0,4	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	990	924	816	804	804
Driftkostnader kr/kvm	662	358	583	401	324
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	560	358	583	401	324
Energikostnad kr/kvm*	209	214	217	198	162
Underhållsfond kr/kvm	1 244	1 244	1 178	909	641
Reservering till underhållsfond kr/kvm	70	65	269	269	269
Sparande kr/kvm*	-137	-577	44	261	579
Ränta kr/kvm	405	346	112	53	91
Skuldsättning kr/kvm*	11 247	10 535	10 661	4 638	4 754
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 892	11 139	11 272	4 904	5 026
Räntekänslighet %*	12,0	12,0	13,8	6,1	6,3

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader (påverkar inte likviditeten). Förening höjer kontinuerligt avgifterna.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 635 757	2 731 716	16 923 470	2 224 869	-21 918 478	-2 535 827
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 535 827	2 535 827
Reservering underhållsfond				126 000	-126 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-126 000	126 000	
Överföring från uppskrivningsfonden			-133 735		133 735	
Årets resultat						-2 113 608
Vid årets slut	23 635 757	2 731 716	16 789 735	2 224 869	-24 320 570	-2 113 608

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-24 320 570
Årets resultat	-2 113 608
Årets fondreservering enligt stadgarna	-126 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	126 000
Summa	-26 434 178

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten: _____

Att balansera i ny räkning i kr **- 26 434 178**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Belopp i kr			
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 830 589	1 702 319
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 265	480
Summa		1 962 854	1 702 799
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 183 583	-635 940
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 015	-1 279 305
Personalkostnader	Not 6	-226 241	-206 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 686 685	-1 503 065
Summa rörelsekostnader		-3 328 524	-3 625 295
Rörelseresultat		-1 365 670	-1 922 496
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	351	5 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-748 290	-618 599
Summa finansiella poster		-747 938	-613 331
Resultat efter finansiella poster		-2 113 608	-2 535 827
Årets resultat		-2 113 608	-2 535 827



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	29 867 089	28 335 768
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	9 086 079	11 771 940
Summa materiella anläggningstillgångar		38 953 167	40 107 708
Summa anläggningstillgångar		38 953 167	40 107 708
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	8 565	8 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	60 678	57 214
Summa kortfristiga fordringar		69 243	65 587
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	392 506	1 232 266
Summa kassa och bank		392 506	1 232 266
Summa omsättningstillgångar		461 749	1 297 854
Summa tillgångar		39 414 916	41 405 561



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 367 473	26 367 473
Uppskrivningsfond		16 789 735	16 923 470
Fond för yttre underhåll		2 224 869	2 224 869
Summa bundet eget kapital		45 382 077	45 515 812
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−24 320 570	−21 918 478
Årets resultat		−2 113 608	−2 535 827
Summa fritt eget kapital		−26 434 178	−24 454 305
Summa eget kapital		18 947 899	21 061 507
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	5 150 000
Summa långfristiga skulder		0	5 150 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 121 195	13 696 739
Leverantörsskulder		31 221	40 656
Skatteskulder	Not 16	4 600	3 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	310 001	1 452 942
Summa kortfristiga skulder		20 467 017	15 194 054
Summa eget kapital och skulder		39 414 916	41 405 561



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 365 670	-1 922 496
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 686 685	1 503 065
	321 015	-419 432
Erhållen ränta	351	5 269
Erlagd ränta	-753 901	-568 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-432 534	-982 880
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 655	181 432
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 145 882	977 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 582 072	176 184
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i pågående byggnation	-532 145	144 580
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-532 145	144 580
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-225 544	-225 544
Upptagna lån	1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 274 456	-225 544
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-839 760	95 219
Likvida medel vid årets början	1 232 266	1 137 047
Likvida medel vid årets slut	392 506	1 232 266



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnadskomponenter	Linjär	10-60
Installationer	Linjär	50
Inventarier och verktyg	Linjär	5
Uppskrivning byggnad	Linjär	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 591 925	1 480 430
Hyror, bostäder	91 806	86 190
Hyror, garage	31 500	23 350
Hyror, p-platser	10 200	10 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-3 500
Rabatter	-5 450	0
Kabel-tv-avgifter	83 784	83 755
Övriga avgifter	1 320	1 420
Övriga ersättningar	25 504	20 474
Summa nettoomsättning	1 830 589	1 702 319

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	540	480
Försäkringsersättningar	131 725	0
Summa övriga rörelseintäkter	132 265	480

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-182 563	0
Reparationer	-384 227	-36 145
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 690	-42 624
Försäkringspremier	-31 088	-25 962
Kabel- och digital-TV	-97 245	-91 290
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 650	-3 411
Serviceavtal	-30 848	0
Sotning	-293	0
Statuskontroll	0	-2 625
Drift och förbrukning, övrigt	-5 955	0
Förbrukningsinventarier	-856	-1 779
Fordons- och maskinkostnader	-1 118	-6 820
Vatten	-95 664	-85 292
Fastighetsel	-50 410	-52 630
Uppvärmning	-227 205	-244 357
Sophantering och återvinning	-28 771	-37 386
Förvaltningsarvode drift	0	-5 619
Summa driftskostnader	-1 183 583	-635 940

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-112 334	-110 121
Hyra inventarier & verktyg	0	-4 067
IT-kostnader	-3 843	-1 815
Arvode, yrkesrevisorer	-51 469	-36 875
Övriga förvaltningskostnader	-18 070	-11 919
Kreditupplysningar	0	-414
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 730	-3 938
Representation	-1 330	0
Telefon och porto	-1 985	-2 111
Tidskrifter och facklitteratur	-345	-689
Bankkostnader	-2 476	-1 708
Övriga externa kostnader	-34 433	-1 105 647
Summa övriga externa kostnader	-232 015	-1 279 305

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-171 900	-157 500
Sociala kostnader	-54 341	-49 486
Summa personalkostnader	-226 241	-206 986

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 644 481	-1 460 217
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-644
Avskrivning Installationer	-42 204	-42 204
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 686 685	-1 503 065

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	159	4 878
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	189
Övriga ränteintäkter	192	201
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	351	5 269

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-724 497	-618 327
Räntekostnader till kreditinstitut	-738	-272
Övriga finansiella kostnader	-23 055	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-748 290	-618 599

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 293 800	8 293 800
Mark	3 470 455	3 470 455
Tillkommande utgifter	3 430 239	3 430 239
	15 194 494	15 194 494
Årets anskaffningar/omklassificering		
Byggnader	3 218 006	0
	3 218 006	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 412 500	15 194 494
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 364 946	-1 114 904
Anslutningsavgifter	-548 651	-506 447
Tillkommande utgifter	-868 571	-792 131
	-3 782 168	-2 413 482
Årets avskrivningar/omklassificering		
Årets avskrivning byggnader	-1 510 746	-1 250 042
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-42 204	-42 204
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-76 440
	-1 552 950	-1 368 686
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 335 118	-3 782 168
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	16 923 442	17 057 177
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-133 735	-133 735
	16 789 707	16 923 442
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 867 089	28 335 768
Varav		
Byggnader	20 837 949	17 293 611
Mark	9 029 140	9 029 140
Tillkommande utgifter	0	2 013 017
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 800 000	29 800 000
Lokaler	131 000	131 000
Totalt taxeringsvärde	29 931 000	29 931 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 131 000</i>	<i>18 131 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 800 000</i>	<i>11 800 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
	9 086 079	11 771 940
Vid årets slut*	9 086 079	11 771 940

*Avser tak- och fasadarbete, färdigställs under 2025

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 565	8 373
Summa övriga fordringar	8 565	8 373

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 777	31 088
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 556	24 311
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	344	1 815
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 678	57 214

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	5 169	5 010
Transaktionskonto	387 337	1 227 257
Summa kassa och bank	392 506	1 232 266

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	20 121 195	18 846 739
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 121 195	-13 522 283
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	5 150 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,52%	2025-02-28	11 000 000	0	0	11 000 000
STADSHYPOTEK	3,76%	2025-08-05	0	1 500 000	0	1 500 000
STADSHYPOTEK	3,61%	2025-09-01	2 496 739	0	25 544	2 471 195
STADSHYPOTEK	1,22%	2025-09-01	5 350 000	0	200 000	5 150 000
Summa			18 846 739	1 500 000	225 544	20 121 195

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi totala lånesumman som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	4 600	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	42 624
Debiterad preliminärskatt	0	-38 907
Summa skatteskulder	4 600	3 717

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 000	12 145
Upplupna räntekostnader	44 271	49 882
Upplupna elkostnader	4 399	4 063
Upplupna vattenavgifter	24 006	21 316
Upplupna värmekostnader	29 806	33 378
Upplupna kostnader för renhållning	4 824	6 796
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	53 055	38 655
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 126 853
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158	201
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	106 481	133 654
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	310 001	1 452 942

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	20 234 000	19 300 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Tak- och fasadprojekten är i princip färdigställda, men ett avslutande möte med entreprenören återstår och planeras att genomföras under nästa år för att slutligt färdigställa projekten.

Styrelsens underskrifter

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

Anders Lindvall
Ordförande

Johan Pålsson

Valter Stojanovic

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

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR





Verifikat

Transaktion 09222115557549015189

Dokument

208503 Brf Amiralsgatan 29 Årsredovisning 240101-
241231
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-06-10 08:52:44 CEST (+0200) av Natalie
Andersson (NA)
Färdigställt 2025-06-11 11:04:09 CEST (+0200)

Initierare

Natalie Andersson (NA)
Riksbyggen
natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Anders Lindvall (AL)
anders.lindvall@embeddedartists.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS FREDRIK LINDVALL"
Signerade 2025-06-10 09:04:11 CEST (+0200)

Johan Pålsson (JP)
johan.palsson@malmo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN PÅLSSON"
Signerade 2025-06-10 11:25:59 CEST (+0200)

Valter Stojanovic (VS)
valterstojanovic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Valter Stojanovic"
Signerade 2025-06-10 14:39:48 CEST (+0200)

Magnus Haak (MH)
magnus.haak@cederblads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS HAAK"
Signerade 2025-06-11 11:04:09 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549015189

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Amiralsgatan 29, org.nr. 769619-6968

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Amiralsgatan 29 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 per den 31 december 2024 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 för föreningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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 jag 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 för Bostadsrättsförening Amiralsgatan 29 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 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 mitt 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 enligt datum för digital underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Verifikat

Transaktion 09222115557549016718

Dokument

BRF Amiralsgatan 29 Revisionsberättelse att signera
Huvuddokument
4 sidor
Startades 2025-06-10 08:54:50 CEST (+0200) av Natalie
Andersson (NA)
Färdigställt 2025-06-11 11:03:27 CEST (+0200)

Initierare

Natalie Andersson (NA)
Riksbyggen
natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Magnus Haak (MH)
magnus.haak@cederblads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS HAAK"
Signerade 2025-06-11 11:03:27 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 183 583	635 940
Övriga externa kostnader	232 015	1 279 305
Personalkostnader	226 241	206 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 686 685	1 503 065
Finansiella poster	747 938	613 331
Summa kostnader	4 076 462	4 238 626

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Systematiskt brandskyddsarbete	3 650	3 411
Serviceavtal	30 848	0
Städ extra	0	5 619
Sotning	293	0
Statuskontroll	0	2 625
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	0	14 919
Rep installationer utg för köpta tj	0	2 939
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	9 492	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	11 450	0
Rep install utg för köpta tj El	46 047	4 017
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4 619	1 715
Försäkringsskador	312 619	12 555
UH installationer utg för köpta tj El	182 563	0
Fastighetsel	50 410	52 630
Uppvärmning	227 205	244 357
Vatten	95 664	85 292
Avfallshantering	28 771	37 386
Fastighetsförsäkring	31 088	25 962
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	97 245	91 290
Övriga fastighetskostnader	5 955	0
Fastighetsskatt	43 690	42 624
Förbrukningsmaterial	856	1 779
Övriga kostnader för transportmedel	1 118	6 820
Summa driftkostnader	1 183 583	635 940

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	3 600 kr/kvm	3 600 kr/kvm
Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Avfallshantering	8	10
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	27	25
Fastighetsel	14	15
Fastighetsförsäkring	9	7
Fastighetsskatt	12	12
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Försäkringsskador	87	3
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	0	4
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep install utg för köpta tj El	13	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Serviceavtal	9	0
Sotning	0	0
Statuskontroll	0	1
Städ extra	0	2
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	51	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Uppvärmning	63	68
Utemiljö extra	0	0
Vandalisering	0	0
Vatten	27	24
Övriga fastighetskostnader	2	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	2
Summa driftkostnader	328,77	176,65

Bostadsrättsförening Amiralsgatan 29

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsförening
Amiralsgatan 29 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

