Årsredovisning

Bostadsrättsförening
Amiralsgatan 29
Org nr: 769619-6968

2025-01-01 – 2025-12-31

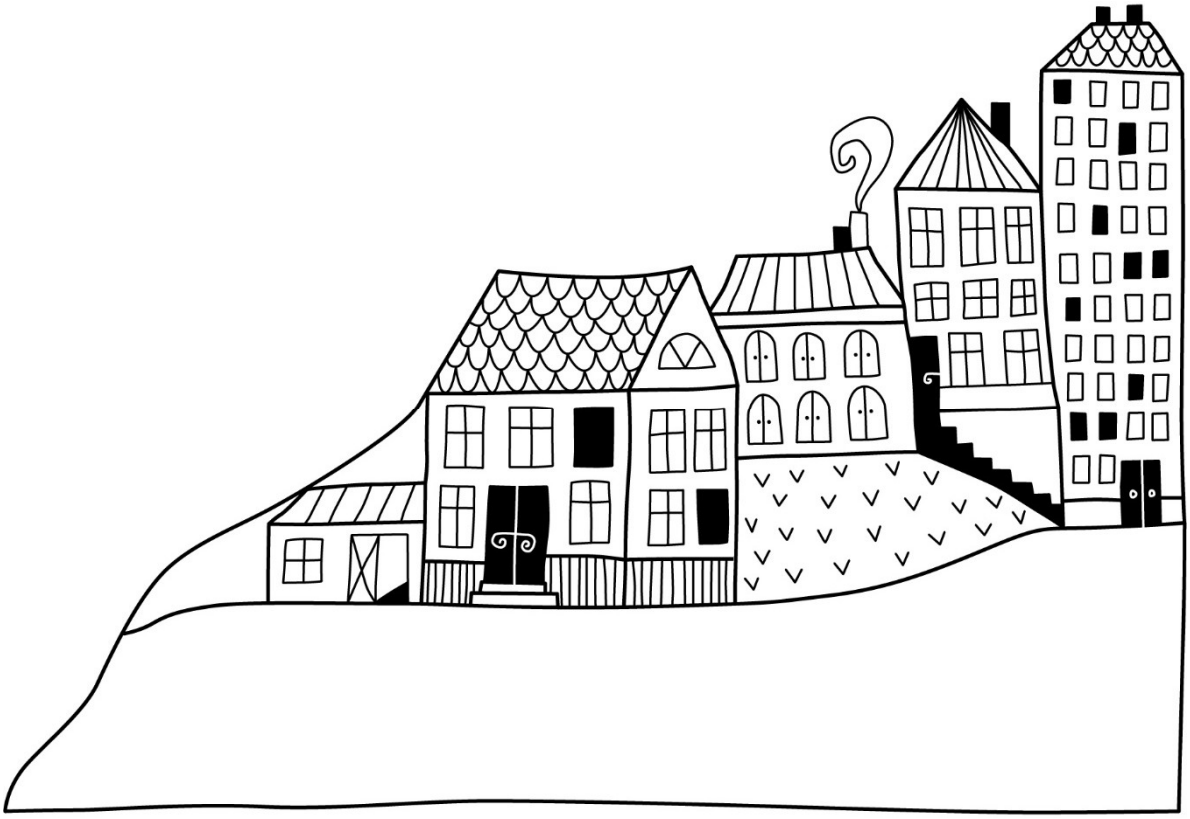


Dokument-ID 092221155575752243 69 Signerat AL, JP, VS, MH

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Nyckeltal
Styrelsens ord



Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Amiralsgatan 29 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 *till* 2025-12-31

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 2025-12-18.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 2% till 9%.
Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

Årets resultat är negativt men bättre än föregående år.
I resultatet ingår avskrivningar med 625 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 484 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	6
3 rum och kök	10
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	4
Antal p-platser	2

Total tomtarea	774 m²
Bostäder hyresrätt	72 m²
Bostäder bostadsrätt	1 764 m²
Total lokalarea	52 m²

Årets taxeringsvärde	36 773 000 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 68 tkr och planerat underhåll för 13 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 137 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 73 kr/m² avseende planerat underhåll. Kommande investeringar klassificeras däremot som komponentbyten i underhållsplanen (K3).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 137 tkr (73 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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
Elarbeten	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
VA	13 288

Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

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	2026
Johan Pålsson	Ledamot	2026
Valter Stojanovic	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Strömqvist	Suppleant	2026
Tobias Johansson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året antagit nya stadgar och tak- och fasadprojekten har färdigställts. Inga övriga händelser har inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-03-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 091 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 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

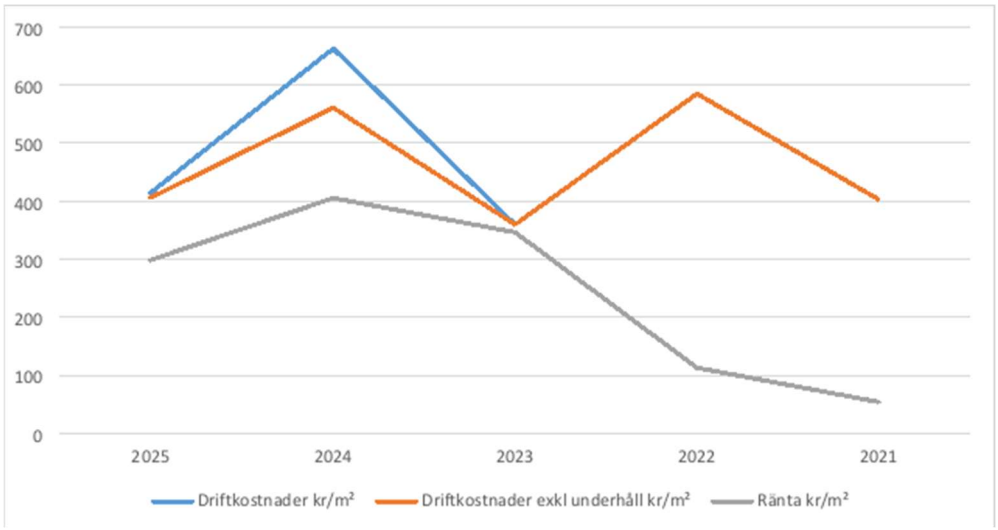
Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 085	1 831	1 702	1 485	1 489
Rörelsens intäkter	2 086	1 963	1 703	1 685	1 501
Resultat efter finansiella poster*	−140	−2 114	−2 536	−264	128
Årets resultat	−140	−2 114	−2 536	−264	128
Resultat exkl avskrivningar	484	−427	−1 033	79	467
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	347	−553	−1 150	−402	−14
Balansomslutning	39 310	39 415	41 406	43 139	32 497
Årets kassaflöde	482	−840	95	−1 121	173
Soliditet %*	48	48	51	55	73
Likviditet %	9	2	9	10	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	85	92	82	91
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	-	0,2	0,3	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 091	950	887	782	772
Driftkostnader kr/kvm	391	627	339	552	380
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	384	530	339	552	380
Energikostnad kr/kvm*	201	198	202	206	187
Underhållsfond kr/kvm	1 244	1 178	1 178	1 116	862
Reservering till underhållsfond kr/kvm	73	67	62	255	255
Sparande kr/kvm*	264	−129	−547	42	248
Ränta kr/kvm	281	384	328	106	50
Skuldsättning kr/kvm*	10 568	10 657	9 982	10 102	4 395
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 311	11 407	10 684	10 812	4 704
Räntekänslighet %*	10,4	12,0	12,0	13,8	6,1

* obligatoriska nyckeltal



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

Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

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.

Uppgifter till förlust

Antagen budget för de kommande verksamhetsåren är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar med höjningar av årsavgifter. För att föreningen ska undvika framtida förluster har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 6% fr.om. 2026-01-01.

Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 635 757	2 731 716	16 789 735	2 224 869	−24 320 570	−2 113 608
Disposition enl. årsstämmobeslut					−2 113 608	2 113 608
Reservering underhållsfond				137 000	−137 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−13 288	13 288	
Överföring från uppskrivningsfonden			−133 735		133 735	
Årets resultat						−140 315
Vid årets slut	**23 635 757**	**2 731 716**	**16 656 000**	**2 348 581**	**−26 424 155**	**−140 315**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−26 300 443
Årets resultat	−140 315
Årets fondreservering enligt stadgarna	−137 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 288
Summa	**−26 564 469**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**−26 564 469**

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

Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 085 451	1 830 589
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	132 265
Summa		**2 085 631**	**1 962 854**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−737 343	−1 183 583
Övriga externa kostnader	Not 5	−184 530	−232 015
Personalkostnader	Not 6	−149 779	−226 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−624 795	−1 686 685
Summa rörelsekostnader		**−1 696 446**	**−3 328 524**
Rörelseresultat		**389 185**	**−1 365 670**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	194	351
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−529 694	−748 290
Summa finansiella poster		**−529 500**	**−747 938**
Resultat efter finansiella poster		**−140 315**	**−2 113 608**
Årets resultat		**−140 315**	**−2 113 608**

Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	36 851 234	28 347 746
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 477 139	1 519 343
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	9 086 079
Summa materiella anläggningstillgångar		**38 328 373**	**38 953 167**
Summa anläggningstillgångar		**38 328 373**	**38 953 167**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	8 495	8 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	98 834	60 678
Summa kortfristiga fordringar		**107 329**	**69 243**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	874 167	392 506
Summa kassa och bank		**874 167**	**392 506**
Summa omsättningstillgångar		**981 496**	**461 749**
Summa tillgångar		**39 309 869**	**39 414 916**

Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 367 473	26 367 473
Uppskrivningsfond		16 656 000	16 789 735
Fond för yttre underhåll		2 348 581	2 224 869
Summa bundet eget kapital		**45 372 054**	**45 382 077**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−26 424 155	−24 320 570
Årets resultat		−140 315	−2 113 608
Summa fritt eget kapital		**−26 564 469**	**−26 434 178**
Summa eget kapital		**18 807 584**	**18 947 899**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 064 809	0
Summa långfristiga skulder		**9 064 809**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 887 500	20 121 195
Leverantörsskulder	Not 17	91 884	31 221
Skatteskulder	Not 18	4 427	4 600
Övriga skulder	Not 19	208 587	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	245 077	310 001
Summa kortfristiga skulder		**11 437 475**	**20 467 017**
Summa eget kapital och skulder		**39 309 869**	**39 414 916**

Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	389 185	−1 365 670
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	624 795	1 686 685
	1 013 979	**321 015**
Erhållen ränta	110	351
Erlagd ränta	−573 320	−753 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**440 769**	**−432 534**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−38 002	−3 655
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	247 780	−1 145 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**650 547**	**−1 582 072**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	−532 145
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−532 145**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−168 886	−225 544
Upptagna lån	0	1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−168 886**	**1 274 456**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	481 661	−839 760
Likvida medel vid årets början	392 506	1 232 266
Likvida medel vid årets slut	874 167	392 506

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt indirekt metod. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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. Finansiella instrument har värderats till verkligt värde i enlighet med K3-regelverket

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
Uppskrivning byggnad	Linjär	100
Byggnadskomponenter	Linjär	10-60
Installationer	Linjär	50
Inventarier och verktyg	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 829 867	1 591 925
Hyror, bostäder	84 708	91 806
Hyror, garage	38 400	31 500
Hyror, p-platser	11 700	10 200
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−6 400	0
Rabatter	−2 500	−5 450
Kabel-tv-avgifter	94 144	83 784
Övriga avgifter	1 320	1 320
Övriga ersättningar	34 212	25 504
Summa nettoomsättning	**2 085 451**	**1 830 589**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	180	540
Försäkringsersättningar	0	131 725
Summa övriga rörelseintäkter	**180**	**132 265**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−13 288	−182 563
Reparationer	−68 228	−384 227
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−46 554	−43 690
Försäkringspremier	−34 777	−31 088
Kabel- och digital-TV	−102 225	−97 245
Systematiskt brandskyddsarbete	−25 059	−3 650
Serviceavtal	−41 597	−30 848
Sotning	0	−293
Drift och förbrukning, övrigt	0	−5 955
Förbrukningsinventarier	−2 218	−856
Fordons- och maskinkostnader	0	−1 118
Vatten	−100 911	−95 664
Fastighetsel	−51 410	−50 410
Uppvärmning	−227 135	−227 205
Sophantering och återvinning	−23 941	−28 771
Summa driftskostnader	**−737 343**	**−1 183 583**

Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−121 278	−112 334
IT-kostnader	0	−3 843
Arvode, yrkesrevisorer	−31 375	−51 469
Övriga förvaltningskostnader	−13 347	−18 070
Kreditupplysningar	−2 250	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−9 114	−5 730
Representation	0	−1 330
Telefon och porto	−2 543	−1 985
Tidskrifter och facklitteratur	−344	−345
Bankkostnader	−3 204	−2 476
Övriga externa kostnader	−1 075	−34 433
Summa övriga externa kostnader	**−184 530**	**−232 015**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−118 845	−171 900
Sociala kostnader	−30 934	−54 341
Summa personalkostnader	**−149 779**	**−226 241**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−582 591	−1 644 481
Avskrivning Installationer	−42 204	−42 204
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−624 795**	**−1 686 685**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	84	159
Övriga ränteintäkter	110	192
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**194**	**351**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−529 694	−724 497
Räntekostnader till kreditinstitut	0	−738
Övriga finansiella kostnader	0	−23 055
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−529 694**	**−748 290**

Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 831 847	9 613 841
Mark	3 470 455	3 470 455
	16 302 302	**13 084 296**
Årets anskaffningar		
Byggnader	9 086 079	3 218 006
	9 086 079	**3 218 006**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**25 388 381**	**16 302 302**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−4 744 264	−3 233 518
	−4 744 264	**−3 233 315**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−448 856	−1 510 746
	−448 656	**−1 510 746**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−5 193 120**	**−4 744 264**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	16 789 707	16 923 442
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	−133 735	−133 735
	16 655 973	**16 789 707**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**36 851 234**	**28 347 746**
Varav		
Byggnader	27 822 094	19 318 606
Mark	9 029 140	9 029 140
Taxeringsvärden		
Bostäder	36 600 000	29 800 000
Lokaler	173 000	131 000
Totalt taxeringsvärde	**36 773 000**	**29 931 000**
varav byggnader	*24 573 000*	*18 131 000*
varav mark	*12 200 000*	*11 800 000*

Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	42 173	42 173
Installationer (tidigare år anslutningsavgifter i Not 10)	2 110 198	2 110 198
	2 152 371	**2 152 371**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 152 371**	**2 152 371**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−42 173	−42 173
Installationer	−590 855	−548 651
	−633 027	**−590 823**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	−42 204	−42 402
	−42 204	**−42 204**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−42 173	−42 173
Installationer	−633 059	−590 855
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−675 232**	**−633 027**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 477 139**	**1 519 343**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 477 139	1 519 243

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 086 079	11 771 940
Omklassificering byggnad	−9 086 079	−2 685 861
Vid årets slut	**0**	**9 086 079**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 495	8 565
Summa övriga fordringar	**8 495**	**8 565**

Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	84	0
Förutbetalda försäkringspremier	38 788	34 777
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 030	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 793	25 556
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 139	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	344
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**98 834**	**60 678**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	5 169	5 169
Transaktionskonto	868 998	387 337
Summa kassa och bank	**874 167**	**392 506**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	19 952 309	20 121 195
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	−10 662 500	−20 121 195
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−225 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	**9 064 809**	**0**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2025-02-28	11 000 000	−11 000 000	0	0
STADSHYPOTEK		2025-09-01	2 471 195	−2 452 037	19 158	0
STADSHYPOTEK		2025-09-01	5 150 000	−5 000 000	150 000	0
STADSHYPOTEK		2025-09-01	1 500 000	−1 500 000	0	0
SBAB	2,73%	2026-03-02	0	11 000 000	112 500	10 887 500
SBAB	2,56%	2027-09-13	0	9 064 809	0	9 064 809
Summa			**20 121 195**	**112 772**	**281 658**	**19 952 309**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 225 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 125 000 kr. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 18 827 309 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi **SBAB** lån om 10 662 500 kr 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.

Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	91 884	31 221
Summa leverantörsskulder	**91 884**	**31 221**

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	4 427	4 600
Summa skatteskulder	**4 427**	**4 600**

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	207 787	0
Övriga skulder	800	0
Summa övriga skulder	**208 587**	**0**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	17 000
Upplupna räntekostnader	645	44 271
Upplupna elkostnader	4 205	4 399
Upplupna vattenavgifter	25 290	24 006
Upplupna värmekostnader	29 622	29 806
Upplupna kostnader för renhållning	3 946	4 824
Upplupna revisionsarvoden	27 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	0	53 055
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200	158
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	154 170	106 481
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**245 077**	**310 001**

Not 21 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckning	20 234 000	20 234 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 8/4-2026.

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

Malmö

_____	_____
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Anders Lindvall Ordförande	Johan Pålsson

_____
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Valter Stojanovic

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

_____
Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

DIGITAL SIGNERING
DIGITAL SIGNERING

Dokument-ID 09222115557575224369 Signerat AL, JP, VS, MH

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575224369

Dokument

208503 Brf Amiralsgatan 29 Årsredovisning 250101-251231
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-04-13 13:50:21 CEST (+0200) av Natalie Andersson (NA)
Färdigställt 2026-04-19 17:14:15 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 2026-04-13 18:18:22 CEST (+0200)

Johan Pålsson (JP)
j.palsson@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN PÅLSSON"
Signerade 2026-04-13 17:19:45 CEST (+0200)

Valter Stojanovic (VS)
valterstojanovic@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Valter Stojanovic"
Signerade 2026-04-13 14:08:36 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS HAAK"
Signerade 2026-04-19 17:14:15 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575224369

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

cederblad&co
REVISIONSBYRÅ
www.cederblads.se

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 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 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.

Dokument-ID 092221155575752247 85 Signerat MH

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 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 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 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

Dokument-ID 09222115557575224785

Dokument

Revisionsberättelse 2025 Amiralsgatan Att signera
Huvuddokument
4 sidor
Startades 2026-04-13 13:51:28 CEST (+0200) av Natalie Andersson (NA)
Färdigställt 2026-04-19 17:13:34 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 2026-04-19 17:13:34 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