

Bostadsföreningen Amiralsgården UPA

Årsredovisning 2024



Bostadsföreningen Amiralsgården UPA

Org.nr: 746000-0826

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Amiralsgården upa, 746000-0826, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att bereda välordnade och trivsamma bostäder åt medlemmarna med nyttjanderätt på obegränsad tid och att främja deras ekonomiska intressen genom att förvalta fastigheterna 7,8 och 12 Andréelund i Malmö samt att idka därmedsammanhängande ekonomisk verksamhet.

Bostadsföreningen registrerades 1928-01-02. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-06-15 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Dan Kandell	2025
Ledamot	Emma Sjögren	2025
Ledamot	Kalim Abdul	2026
Ledamot	Johan Trombitas Andersson	2025
Ledamot	Andreas Ejnarsson	2026
Suppleant	Emelie Rosdahl	2026
Suppleant	Richard Ärleback	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
Intern revisor	Mattias Olmarker
Intern revisor	Hannes Fornell

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Anton Fareld och Monika Trombitas Andersson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i föreningen av >ledamöterna.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Andréelund 7, 8 och 12 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 36 lägenheter. Fastighetens adresser är Amiralsgatan 32, 34 och 36.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med nyttjanderätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7 st	17 st	10 st	2 st

Total tomtarea: 1 526 kvm

Total bostadsarea: 2 343 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-02.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredblick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor
Trappstädning	Servicebyrån
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Snöröjning och halkbekämpning	Fastab AB
Fastighetsservice	B P Fastighetsservice
Medlemsskap	Bostadsrätterna
Avfallshantering	Stena Recycling AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 69 996 kr (143 874 kr 2023) och planerat underhåll för 869 985 kr (3 812 218 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-11-30 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 851 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 363 kr per kvm. Under 2025 har styrelsen bestämt att avsätta 600 000 kr för kommande års underhåll. Detta motsvarar 256 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll sedan 2005

Takpannor och takplåt omlagd, nya stuprör och hängrännor.
Elrenovering på vind.
Relining av avloppsstammar.
Utbyte av tak till cykelställ i 32:an.
Tappvattenstammar utbyta.
Värmestamventiler utbyta.
Yttre målning av fönster och portar samt ytterdörrar.
Yttre och inre målning i allmänna utrymmen samt källarinnefönster.
Nytt låssystem till källare.
Utbyte av fjärrvärmexlare.
30 procent utökad gräsyta på gården samt beskärning av buskar och träd.
Uppförande av fastighetsboxar i portvalen för post och paket.
Samtliga lägenheter är elrenoverade med nya ledningar, centraler o jordfelsbrytare.
Utbyte av fastigheternas elstigare till trefas och elcentraler samt källare/belysning.
Utbyte av tak och väggar till cykelställ i 36:an.
Ny beläggning -Hard Epoxi- i fastigheternas tre tvättstugor.
Förbättring av sopplatser med fundament och plattsättning.
Fönster- och fasadrenovering.
Nya cykelställ med utökad plats.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-24. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Underhållsmålning av fönster, portar och källardörrar mot gården under våren 2024.

Bredband till styrelserummet i september 2024. OVK genomförd och godkänd av Simab.

Nytt avtal med BP Fastighetsservice. Förstudie inför dräneringsarbete och relining 2025 utförd av Spoltec.

Styrelsen har i samarbete med Bredablick upprättat en budget för 2025.

Beslut om avgiftshöjning med 5 % fr.o.m 20250101.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av nyttjanderätter skett (2023 skedde 4 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 49 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 49.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 957	1 684	1 552	1 519
Resultat efter finansiella poster, tkr	-322	-2 632	1 266	559
Förändring av underhållsfond	-19	-1 905	147	
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-168	-873	1 119	663
Sparande kr/kvm	291	439	534	283
Soliditet, %	43	43	57	55
Årsavgift för nyttjanderätter, kr/kvm	828	690	657	645
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	96	99	99.6
Grundårsavgift nyttjanderätter, kr/kvm	828	690	657	645
Driftkostnad kr/kvm	450	445	403	395
Energikostnad kr/kvm	247	251	216	206
Ränta kr/kvm	95	88	34	21
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	363	363	113	
Skuldsättning kr/kvm	1 878	1 878	1 878	1 878
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	1 878	1 878	1 878	1 878
Räntekänslighet (%)	2	3	3	3
Snittränta, (%)	5.05	4.71	1.81	1.13

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Styrelsen har valt att höja årsavgiften per 2025-01-01. Styrelsen genomför kontinuerliga utvärderingar av de avgiftsnivåer som är nödvändiga för att säkerställa att föreningen kan uppfylla sina ekonomiska åtaganden. Baserat på dessa utvärderingar justeras avgifterna i enlighet med de identifierade behoven.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	84 600	5 501 684	1 307 283	- 2 882 512
Disposition enligt föreningsstämma			-2 882 512	2 882 512
Avsättning till underhållsfond		851 000	-851 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-869 985	869 985	
Årets resultat				- 322 085
Vid årets slut	84 600	5 482 699	- 1 556 244	- 322 085

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 575 229
Årets resultat före fondändring	- 322 085
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	869 985
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 851 000
Summa över/underskott	- 1 878 329

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 878 329
Totalt	- 1 878 329

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 942 304

1 619 228

Övriga rörelseintäkter

3

15 163

64 670

Summa rörelseintäkter

1 957 467

1 683 898

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 994 349

-4 998 724

Övriga kostnader

5

-126 509

-159 083

Personalkostnader

6

-84 741

-96 416

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-134 850

-140 163

Summa rörelsekostnader

-2 340 449

-5 394 386

RÖRELSERESULTAT

-382 982

-3 710 488

FINANSIELLA POSTER

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

296 714

1 199 601

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

47 534

86 667

Räntekostnader och liknande resultatposter

-222 230

-207 315

Summa finansiella poster

122 018

1 078 953

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-260 964

-2 631 535

RESULTAT FÖRE SKATT

-260 964

-2 631 535

SKATTER

Skatt på årets resultat

-61 121

-250 977

Summa skatter

-61 121

-250 977

ÅRETS RESULTAT

-322 085

-2 882 512



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	2 202 614	2 337 464
Summa materiella anläggningstillgångar		2 202 614	2 337 464
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		4 595 424	4 595 424
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 595 424	4 595 424
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 798 038	6 932 888
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		223 223	282 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 672	45 699
Summa kortfristiga fordringar		300 895	327 851
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 546 809	2 049 682
Summa kassa och bank		1 546 809	2 049 682
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 847 704	2 377 533
SUMMA TILLGÅNGAR		8 645 742	9 310 421



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 600	84 600
Underhållsfond		5 482 699	5 501 684
Summa bundet eget kapital		5 567 299	5 586 284
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 556 244	1 307 283
Årets resultat		-322 085	-2 882 512
Summa fritt eget kapital		-1 878 329	-1 575 229
SUMMA EGET KAPITAL		3 688 970	4 011 055
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	4 400 000	4 400 000
Leverantörsskulder		88 521	161 476
Skatteskulder		64 983	328 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	403 268	409 218
Summa kortfristiga skulder		4 956 772	5 299 366
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 956 772	5 299 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 645 742	9 310 421



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-398 121	-3 710 488
Avskrivningar	134 850	140 163
Summa	-263 271	-3 570 325
Erhållen ränta och utdelning	344 246	339 723
Erlagd ränta	-222 230	-207 314
Betald skatt	-61 121	-250 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-202 376	-3 688 893
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	26 956	-283 647
Minskning av rörelseskulder	-327 454	62 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-502 874	-3 910 371
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	946 545
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	946 545
Årets kassaflöde	-502 874	-2 963 826
Likvida medel vid årets början	2 049 683	5 013 509
Likvida medel vid årets slut	1 546 809	2 049 683



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	10-93
Inventarier, maskiner och installationer	Helt avskriven

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Övriga objekt

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 939 524	1 616 208
Hysesintäkter Övriga objekt	2 780	3 020
Totalt årsavgifter och hyror	1 942 304	1 619 228



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Försäkringsersättningar
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
6 118	0
0	40 799
5 612	7 668
3 433	16 203
15 163	64 670
15 163	64 670

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Snöröjning
Bevakningskostnader
Gångbanerenshållning
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Reparationer

Armatyrer, gemensamma utrymmen
Markytor
Klottersanering
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer
El, installationer
Tele/TV/porttelefon, installationer

Planerat underhåll

Huskropp, fasader
Huskropp, fönster
Markytor

Totalt fastighetskostnader

2024	2023
58 649	56 709
384 509	413 643
135 526	118 139
52 646	60 990
119 940	109 052
3 988	3 850
27 336	22 760
23 171	22 213
0	1 772
5 001	5 850
5 128	0
65 873	65 340
48 849	45 874
60 479	54 565
4 595	4 670
58 680	57 204
1 054 368	1 042 632
0	9 053
16 375	38 163
4 715	10 867
0	2 427
6 795	11 241
1 569	2 438
33 750	37 060
3 715	30 836
2 888	0
0	1 790
190	0
69 996	143 874
0	1 959 110
869 985	1 819 859
0	33 250
869 985	3 812 218
1 994 349	4 998 724



Not 5. Övriga kostnader

Serviceavgifter till branschorganisationer
Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial
Kontorsmateriel och trycksaker
Bankkostnader
Övriga externa tjänster
Övriga externa kostnader
Totalt övriga kostnader

2024	2023
5 370	3 370
84 319	78 139
23 925	27 250
2 025	2 430
3 143	0
1 463	0
985	795
619	45 500
4 660	1 600
126 509	159 083

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

Övriga personalkostnader

Föreningsvald revisor

Sociala kostnader

Totalt personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode. Styrelsen har ett arvode på 75 000 kr som får fördelas inom styrelsen och 1000 kr ska fördelas mellan internrevisorerna.

2024	2023
76 000	85 000
0	1 000
8 741	10 416
8 741	11 416
84 741	96 416

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

Inventarier, maskiner och installationer

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2024	2023
134 850	134 851
0	5 312
134 850	140 163
134 850	140 163



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	4 702 245	4 702 245
Mark	54 000	54 000
Utgående anskaffningsvärden	4 756 245	4 756 245
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 418 781	- 2 283 930
Årets avskrivning på byggnader	- 134 850	- 134 851
Utgående avskrivningar	-2 553 631	-2 418 781
Utgående redovisat värde	2 202 614	2 337 464
<i>Varav</i>		
Byggnader	2 148 614	2 283 464
Mark	54 000	54 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	21 000 000	21 000 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
	36 800 000	36 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	36 800 000	36 800 000
	36 800 000	36 800 000
 Not 9. Ställda säkerheter	 2024-12-31	 2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 810 200	6 810 200
Summa:	6 810 200	6 810 200
 Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	 2024-12-31	 2023-12-31
Förutbetalda kostnader	77 672	45 698
Summa	77 672	45 698
 Not 11. Kassa och bank	 2024-12-31	 2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	629 139	161 616
Penningmarknadskonto Swedbank	917 590	1 822 703
Depåkonto Swedbank	0	53 056
Placeringskonto Swedbank	80	12 308
Summa	1 546 809	2 049 683
 Not 12. Förfall fastighetslån	 2024-12-31	 2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-4 400 000	-4 400 000
Summa	-4 400 000	-4 400 000



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Swedbank*	2025-02-28	3,73 %	4 400 000	4 400 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 400 000	4 400 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 400 000	-4 400 000
			0	0

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet ligger på rörlig ränta och räntan villkorsändras var tredje månad.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-115 018	-113 020
Upplupna räntekostnader	-15 045	-21 002
Förutbetalda intäkter	-155 060	-146 787
Upplupna revisionsarvoden	-24 300	-23 500
Upplupna driftskostnader	-108 984	-104 908
Summa	-418 407	-409 217



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Dan Kandell
Ordförande

Emma Sjögren
Ledamot

Kalim Abdul
Ledamot

Johan Trombitas Andersson
Ledamot

Andreas Ejnarsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Mattias Olmarker
Intern revisor

Hannes Fornell
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.04.2025 23:06

SENT BY OWNER:
Elin Nordström • 03.04.2025 10:52

DOCUMENT ID:
H1LOvnaspyg

ENVELOPE ID:
SJUDnasa1e-H1LOvnaspyg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsföreningen Amiralsgården UPA.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANDREAS EJNARSSON	Signed	03.04.2025 11:13	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.04.2025 11:11	Low	
DAN KANDELL	Signed	03.04.2025 11:15	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.04.2025 11:11	Low	
KALIM ABDUL	Signed	03.04.2025 11:17	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.04.2025 11:16	Low	
LEIF JOHAN AXEL TROMBITAS ANDERSSON	Signed	03.04.2025 12:16	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.04.2025 11:57	Low	
Emma Anna Sofia Sjögren	Signed	03.04.2025 15:05	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.04.2025 15:03	Low	
HANNES FORNELL	Signed	03.04.2025 16:35	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.04.2025 15:10	Low	
PER MATTIAS OLMARKER	Signed	03.04.2025 17:51	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.04.2025 17:51	Low	
ERIK MAURITZSON	Signed	03.04.2025 23:06	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.04.2025 15:37	Low	

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



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

Vi har granskat årsbokslutet Bostadsföreningen Amiralsgården UPA Org. Nr:746000-0826 och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med klubbens stadgar eller årsmötesbeslut. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen. Vi tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mattias Olmarker och Hannes Fornell

Följande handlingar har undertecknats den 3 april 2025



revisionsberättelse intern revisor

Underskrifter

2025-04-03 14:10:38 (CET)



Hannes Fornell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-03 17:52:17 (CET)



Mattias Olmarker

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7179c90a6fff559273fdc93366462e514b394213cb030a28b717e0be2f99010b6afec8e7b4a99a0ee517068a2622322427b32bfff66d7e5d5dbc2fb9613de87



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr, 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BF Amiralsgården UPA, org.nr 746000-0826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF Amiralsgården UPA 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

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

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med 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 föreningens stadgar

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 föreningens stadgar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 föreningens stadgar.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Mattias Olmarker
Förtroendevald revisor

Hannes Fornell
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 3 april 2025



2024 - Revisionsberättelse Bf

Underskrifter

2025-04-03 23:07:24 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

3127db0efef36690407444b27c0e56a56408a9c55618679c2bad8f720b8315a6a01303a1389dde813e35f49f307bf989bf1de68148549f2d90db9a9bcbe94e2d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

