

Bostadsföreningen Amiralsgården UPA

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsföreningen Amiralsgården UPA

Org.nr: 746000-0826

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 därmed sammanhängande ekonomisk verksamhet.

Bostadsföreningen registrerades 1928-01-02. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-11-27 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.

Styrelse

Ordförande	Dan Kandell	2026
Ledamot	Julia Svensson	2027
Ledamot	Kalim Abdul	2026
Ledamot	Johan Trombitas Andersson	2027
Ledamot	Andreas Ejnarsson	2026
Suppleant	Erik Halvard Ahlm	2027
Suppleant	Anders Friberg	2026

Vald t.o.m föreningsstämma

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson Ernst & Young
Intern revisor	Erik Jönsson
Intern revisor	Elisabet Tegborg
Revisorssuppleant	Hannes Fornell

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Monika Trombitas Andersson och Richard Ärlebäck.
Sammankallande är Monika Trombitas Andersson.

Firmatecknare

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Andréelund 7, 8 och 12 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 36 lägenheter. Fastigheternas 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:	1526	kvm
Total bostadsarea:	2343	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

Bredablick 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
Medlemskap i Bostadsrätterna	Bostadsrätterna
Avfallshantering	Stena Recycling AB
Årlig service av tvättmaskiner	Bengtssons Tvättmaskinservice



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 45 990 kr (69 996 kr 2024) och planerat underhåll för 89 750 kr (869 985 kr 2024). 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 styrelsens antagen underhållsplan avsätts det 851 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 363 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll sedan 2025

Takpannor och takplåt omlagd, nya stuprör och hängrännor.

Elreovering på vind.

Relining av avloppsstammar.

Utbyte av tak till cykelställ i 32:an.

Tappvattenstammar utbytta.

Värmestamventiler utbytta.

Yttre målning av fönster och portar samt ytterdörrar.

Yttre och inre målning i allmänna utrymmen samt källarinnefönster.

Nytt låssystem till källare.

Utbyte av fjärrvärmväxlare.

30 procent utökad gräsyta på gården samt beskärning av buskar och träd.

Uppförande av fastighetsboxar i portvalen för post och paket.

Samtliga lägenheter är elreoverade 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.

Torkskåp installerade i varje tvättstuga.

Bytt till rörelsestyrda LED-armaturer i varje tvättstuga.

Kontroll av alla husets elcentraler.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-22. Extra stämma hölls den 2025-10-21 för att godkänna nya stadgar och avhandlat placering av föreningens kapital. Styrelsen har sålt av den ärvda aktieportföljen och investerat enligt omröstning på extrastämman: ca 7,4 miljoner på fasträntekonto hos SBAB och 7,5 miljoner i fonder hos Söderberg & Partners. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

- Uppfört en förteckning över alla föreningens utrymmen samt uppdatering av förrådshyror.
- Uppdaterat ordningsreglerna
- Monterat en plakett till minne av Ingegerd Johansson i port 36.
- Styrelsen har under året ordnat årlig grillfest på gården för alla medlemmar.
- Styrelsen har beslutat om sänkt årsavgift med 5 % fr.o.m 20260101.
- Ny underhållsplan 2026-2045 antagen.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av nyttjanderätter skett (2024 skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 48 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 49 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna sänktes med 5 %.

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelseintäkter, tkr	2 053	1 957	1 684	1 552
Resultat efter finansiella poster, tkr	12 021	-322	-2 632	1 266
Förändring av underhållsfond, tkr	761	-19	-1 905	147
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	11 406	-168	-873	1 119
Sparande kr/kvm*	378	291	439	534
Soliditet, (%)	63	43	43	57
Årsavgift för nyttjanderätter, kr/kvm	869	828	690	657
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	96	99
Grundårsavgift nyttjanderätter, kr/kvm	869	828	690	657
Driftkostnad kr/kvm	471	450	445	403
Energikostnad kr/kvm	259	247	251	216
Ränta kr/kvm	65	95	88	34
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	363	363	363	113
Skuldsättning / kvm	1 878	1 878	1 878	1 878
Skuldsättning / bostadsrätt kr/kvm	1 878	1 878	1 878	1 878
Räntekänslighet, (%)	2	2	3	3
Snittränta, (%)	3.47	5.05	4.71	1.81

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. Försäljningen av aktierna är inte med i beräkningen av sparande då det är en engångspost.

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.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	84 600	5 482 699	- 1 556 244	- 322 085
Disposition enligt föreningsstämma			-322 085	322 085
Avsättning till underhållsfond		851 000	-851 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-89 750	89 750	
Årets resultat				9 383 322
Vid årets slut	84 600	6 243 949	- 2 639 579	9 383 322

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 878 329
Årets resultat före fondändring	9 383 322
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 851 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	89 750
Summa över/underskott	6 743 743

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	6 743 743
Totalt	6 743 743

kolla här.

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 039 240

1 942 304

Övriga rörelseintäkter

3

13 627

15 163

Summa rörelseintäkter

2 052 867

1 957 467

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 240 341

-1 994 349

Övriga kostnader

5

-144 387

-126 509

Personalkostnader

6

-101 200

-84 741

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-146 262

-134 850

Summa rörelsekostnader

-1 632 190

-2 340 449

RÖRELSERESULTAT

420 677

-382 982

FINANSIELLA POSTER

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

11 667 058

296 714

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

85 764

47 534

Räntekostnader och liknande resultatposter

-152 784

-222 230

Summa finansiella poster

11 600 038

122 018

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

12 020 715

-260 964

RESULTAT FÖRE SKATT

12 020 715

-260 964

SKATTER

Skatt på årets resultat

-2 637 393

-61 121

Summa skatter

-2 637 393

-61 121

ÅRETS RESULTAT

9 383 322

-322 085



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	2 067 764	2 202 614
Inventarier, maskiner och installationer	10	159 767	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 227 531	2 202 614
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		7 500 000	4 595 424
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500 000	4 595 424
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 727 531	6 798 038
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		164 679	223 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	106 469	77 672
Summa kortfristiga fordringar		271 148	300 895
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	10 600 681	1 546 809
Summa kassa och bank		10 600 681	1 546 809
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 871 829	1 847 704
SUMMA TILLGÅNGAR		20 599 360	8 645 742



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 600	84 600
Underhållsfond		6 243 949	5 482 699
Summa bundet eget kapital		6 328 549	5 567 299
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 639 579	-1 556 244
Årets resultat		9 383 322	-322 085
Summa fritt eget kapital		6 743 743	-1 878 329
SUMMA EGET KAPITAL		13 072 292	3 688 970
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	4 400 000	4 400 000
Leverantörsskulder		31 922	88 521
Skatteskulder		2 703 688	64 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	391 458	403 268
Summa kortfristiga skulder		7 527 068	4 956 772
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 527 068	4 956 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 599 360	8 645 742

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	420 677	-398 121
Avskrivningar	146 262	134 850
Summa	566 939	-263 271
Erhållen ränta och utdelning	382 700	344 246
Erlagd ränta	-152 784	-222 230
Betald skatt	-2 637 393	-61 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 840 538	-202 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	29 748	26 956
Förändring av rörelseskulder	2 570 295	-327 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	759 505	-502 874
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	15 965 546	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-7 500 000	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-171 179	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 294 367	0
Årets kassaflöde	9 053 872	-502 874
Likvida medel vid årets början	1 546 809	2 049 683
Likvida medel vid årets slut	10 600 681	1 546 809



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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	10-93
Inventarier, maskiner och installationer	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 036 460	1 939 524
Övriga objekt	2 780	2 780
Totalt årsavgifter och hyror	2 039 240	1 942 304



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 814	6 118
Överlåtelseavgifter	2 903	5 612
Övriga intäkter	2 910	3 433
	13 627	15 163
Totalt övriga rörelseintäkter	13 627	15 163

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	60 482	58 649
Uppvärmning	399 105	384 509
Vatten och avlopp	147 808	135 526
Avfallshantering	55 994	52 646
Teknisk förvaltning	150 830	119 940
Serviceavtal	4 425	3 988
Besiktningkostnader	0	27 336
Snöröjning	31 332	23 171
Gångbanerenshållning	0	5 001
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 840	5 128
Bredband	67 320	65 873
Kabel-TV	49 674	48 849
Försäkringar	64 258	60 479
Förbrukningsmaterial	3 469	4 595
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	62 064	58 680
	1 104 601	1 054 368
Reparationer		
Armaturer, gemensamma utrymmen	525	0
Markytor	0	16 375
Klottersanering	3 904	4 715
Vattenskador	9 205	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 230	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	6 795
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	1 569
VA & sanitet, installationer	18 601	33 750
Värme, installationer	525	3 715
Ventilation, installationer	0	2 888
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	190
	45 990	69 996
Planerat underhåll		
Huskropp, fönster	0	869 985
Armaturer, gemensamma utrymmen	17 375	0
Markytor	72 375	0
	89 750	869 985
Totalt fastighetskostnader	1 240 341	1 994 349

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 370	5 370
Förvaltningskostnader	83 039	84 319
Revision	26 000	23 925
Tele och post	4 190	2 025
Jurist- och advokatkostnader	3 081	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	3 143
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 463
Bankkostnader	1 038	985
Övriga externa tjänster	19 060	619
Övriga externa kostnader	2 609	4 660
Totalt övriga kostnader	144 387	126 509

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	76 000	76 000
Föreningsvald revisor	1 000	0
Sociala kostnader	24 200	8 741
Totalt personalkostnader	101 200	84 741

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	134 850	134 850
Inventarier, maskiner och installationer	11 412	0
	146 262	134 850
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	146 262	134 850

Not 8. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
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	-2 553 631	-2 418 781
Årets avskrivning på byggnader	-134 850	-134 850
Utgående avskrivningar	-2 688 481	-2 553 631
Utgående redovisat värde	2 067 764	2 202 614
<i>Varav</i>		
Byggnader	2 013 764	2 148 614
Mark	54 000	54 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	29 000 000	21 000 000
Taxeringsvärde mark	16 400 000	15 800 000
	45 400 000	36 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	45 400 000	36 800 000
	45 400 000	36 800 000



Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 810 200	6 810 200
Summa:	6 810 200	6 810 200

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	374 491	374 491
Inköp	171 179	0
Utgående anskaffningsvärden	545 670	374 491
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-374 491	-374 491
Årets avskrivningar	-11 412	0
Utgående avskrivningar	-385 903	-374 491
Utgående redovisat värde	159 767	0

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	79 512	77 672
Upplupna ränteintäkter	26 957	0
Summa	106 469	77 672

Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 159 221	629 139
Penningmarknadskonto Swedbank	228 459	917 590
Depåkonto Swedbank	1	0
Placeringskonto Swedbank	0	80
Placeringskonto SBAB	4 620 000	0
Placeringskonto SBAB	4 593 000	0
Summa	10 600 681	1 546 809

Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-4 400 000	-4 400 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-4 400 000	-4 400 000



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Swedbank*	2026-02-28	3,082 %	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 är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	101 514	99 879
Upplupna räntekostnader	12 430	15 045
Förutbetalda intäkter	139 121	155 060
Upplupna revisionsarvoden	25 800	24 300
Upplupna driftskostnader	112 592	108 984
Summa	391 458	403 268



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-26

Dan Kandell
Ordförande

Julia Svensson
Ledamot

Kalim Abdul
Ledamot

Johan Trombitas Andersson
Ledamot

Andreas Ejnarsson
Ledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Erik Jönsson
Intern revisor

Elisabet Tegborg
Intern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 13:02

SENT BY OWNER:

Elin Nordström • 26.03.2026 12:28

DOCUMENT ID:

HyxEOD9GsZx

ENVELOPE ID:

HyNuu9GsZI-HyxEOD9GsZx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsföreningen Amiralsgården

UPA.pdf

17 pages

SHA-512:

307e85836b704c4e96cf73814fdb9341ac5a6ef411661a

878630d6a5ca27b60e84aafa792f00939ca94d5c0e218f

883a9304c213396c01bafaa13e454fb4db78

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
DAN KANDELL	 Signed	26.03.2026 12:36	eID	Swedish BankID
Julia Svensson	 Signed	26.03.2026 13:29	eID	Swedish BankID
ANDREAS EJNARSSON	 Signed	26.03.2026 21:52	eID	Swedish BankID
LEIF JOHAN AXEL TROMBI TAS ANDERSSON	 Signed	30.03.2026 10:43	eID	Swedish BankID
KALIM ABDUL	 Signed	30.03.2026 11:49	eID	Swedish BankID
Per Erik Axel Jönsson	 Signed	30.03.2026 11:50	eID	Swedish BankID
ERIK MAURITZSON	 Signed	30.03.2026 12:59	eID	Swedish BankID
KARIN ELISABET TEGBORG SEVELIN	 Signed	31.03.2026 13:02	eID	Swedish BankID

* 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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Amiralsgården UPA org.nr 746000-0826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Amiralsgården för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 utfört 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 revisionssted 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 Bostadsföreningen Amiralsgården för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssted i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssted 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 betryggande sätt.

Revisorers 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 revisionssted 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 revisionssted 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

Erik Jönsson
Förtroendevald revisor

Elisabet Tegborg Sevelin
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2026



NY RB Amiralsgården.pdf

(4912366 byte)

SHA-512: 3f661289b43e38f53d218e1276155e2a5b576
e2ea2dfd31276c434544f0078a1c2164ba07fe2dfa1b90
37742fc49289ae172933152cb987938c28a8da10c9192

Underskrifter

2026-03-30 14:02:29 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 10:35:23 (CET)



Elisabet Tegborg Sevelin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 13:33:10 (CET)



Per Erik Axel Jönsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

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:

3212dc340de15c09cc599a75273e6fb460fd98e9a2eb2ac774a4b55f33de017c8d972ba064a571de0e11e79a3c4f1efadef0635033c7166246942e352b2dd655



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 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 en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna 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

