



Välkommen till årsredovisningen för Brf Amiralen 41

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-16 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Härden 2	2007	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 19 bostadsrätter om totalt 943 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 293 kvm.

Styrelsens sammansättning

Simon Blom	Ordförande
Axel Karlerö	Styrelseledamot
Gabriella Holubec	Styrelseledamot
Per Gustav Arthur Arvidsson	Styrelseledamot
Rita Kornö	Styrelseledamot

Valberedning

Rita Kornö

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas om två.

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2025**
- Service av alla maskiner i tvättstugan
 - Underhåll av trädäck
 - Underhållsspolat av avloppsstammarna
 - Kodlås till a-trappans port mot innergården

Planerade underhåll

- 2026**
- Målning av u-balk balkonger
 - Eventuellt byta balkongdörrar mot innergården

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Klottersanering	Color Off
Lokalvård	Trienium
Restproduktshantering	Olssons AB
Restproduktshantering	VA syd
Underhåll av maskiner i tvättstugan	EP service AB
Underhåll och reparationer av garageport	Garageportexperten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

BRF Amiralen 41 har haft ett positivt ekonomisk år. Förhandling av nytt lån har gjorts och lånet har bundits 30% på ett år och 70% på tre år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Vi har genomfört underhållsspolning av samtliga avloppsstammar, underhållet trädäcket på innergården, utfört service på maskinerna i tvättstugan samt installerat kodlås på innergården till A-trappan. Övrigt löpande underhåll på fastigheten har också utfört.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 203 842	1 165 738	1 018 567	941 375
Resultat efter fin. poster	227 982	66 878	38 469	86 430
Soliditet (%)	20	19	18	18
Yttre fond	960 200	865 200	512 200	125 200
Taxeringsvärde	19 014 000	20 157 000	20 157 000	20 157 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 050	1 080	939	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,6	82,6	81,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 670	11 462	11 630	11 799
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 782	7 880	7 996	8 111
Sparande / kvm totalyta, kr	320	152	130	167
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	25	23	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	112	109	121	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	57	33	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	190	190	177	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	4,27	2,90	-
Räntekänslighet (%)	10,18	10,61	12,39	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	8 436 000	-	-	8 436 000
Upplåtelseavgifter	1 450 500	-	-	1 450 500
Fond, yttre underhåll	865 200	-	95 000	960 200
Balanserat resultat	-8 406 753	66 878	-95 000	-8 434 875
Årets resultat	66 878	-66 878	227 982	227 982
Eget kapital	2 411 825	0	227 982	2 639 807

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 339 875
Årets resultat	227 982
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-95 000
Totalt	-8 206 893

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	55 648
Balanseras i ny räkning	-8 151 245

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 203 842	1 165 738
Övriga rörelseintäkter	3	9 647	0
Summa rörelseintäkter		1 213 489	1 165 738
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-497 426	-443 325
Övriga externa kostnader	9	-80 567	-96 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-130 452	-130 452
Summa rörelsekostnader		-708 445	-669 788
RÖRELSERESULTAT		505 044	495 951
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		5 616	10 365
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-282 678	-439 438
Summa finansiella poster		-277 062	-429 073
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		227 982	66 878
ÅRETS RESULTAT		227 982	66 878

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	11 978 955	12 109 407
Summa materiella anläggningstillgångar		11 978 955	12 109 407
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 978 955	12 109 407
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	923 065	724 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	30 849	27 091
Summa kortfristiga fordringar		953 914	751 525
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		953 914	751 525
SUMMA TILLGÅNGAR		12 932 869	12 860 932

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 886 500	9 886 500
Fond för yttre underhåll		960 200	865 200
Summa bundet eget kapital		10 846 700	10 751 700
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 434 875	-8 406 753
Årets resultat		227 982	66 878
Summa ansamlad förlust		-8 206 893	-8 339 875
SUMMA EGET KAPITAL		2 639 807	2 411 825
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 937 440	0
Summa långfristiga skulder		6 937 440	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 124 686	10 212 500
Leverantörsskulder		43 973	46 212
Skatteskulder		3 510	4 422
Övriga kortfristiga skulder		22 241	22 511
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	161 212	163 462
Summa kortfristiga skulder		3 355 622	10 449 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 932 869	12 860 932

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	505 044	495 951
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	130 452	130 452
	635 496	626 403
Erhållen ränta	5 616	10 365
Erlagd ränta	-282 767	-441 796
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	358 345	194 972
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 702	-19 850
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 582	40 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	349 061	215 616
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-150 374	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 374	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	198 687	65 616
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	693 323	627 707
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	892 010	693 323

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Amiralen 41 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Yttertak	2,00 %
Fönster	2,00 %
Fasader	2,00 %
Byggnad	2,00 %
El	2,00 %
Stomme och grund	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	935 748	906 310
Hysesintäkter bostäder	106 884	104 002
Hysesintäkter garage	37 500	38 350
Hysesintäkter garage, moms	50 841	52 554
Bredband	54 960	54 960
Pantsättningsavgift	1 764	1 146
Överlåtelseavgift	4 336	2 866
Administrativ avgift	49	294
Andrahandsuthyrning	11 760	5 257
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	1 203 842	1 165 738

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	9 647	0
Summa	9 647	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	56 291	54 373
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 020	5 533
Gårdkostnader	0	1 064
Garage/parkering	1 060	0
Serviceavtal	0	2 125
Förbrukningsmaterial	149	478
Summa	60 520	63 573

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	5 606	0
Garage/parkering	0	4 290
Summa	5 606	4 290

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	14 850	0
VVS	20 548	0
Balkonger/altaner	20 250	0
Summa	55 648	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	34 632	32 073
Uppvärmning	145 382	140 756
Vatten	65 451	73 696
Sophämtning/renhållning	12 895	16 101
Summa	258 360	262 626

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	22 511	21 542
Kabel-TV	2 690	2 447
Bredband	53 471	52 677
Fastighetsskatt	38 620	36 170
Summa	117 292	112 836

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 770
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	18 750
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	49 962	52 313
Överlåtelsekostnad	1 470	5 806
Pantsättningskostnad	1 764	1 146
Administration	1 518	5 119
Konsultkostnader	365	10 619
Summa	80 567	96 011

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	282 676	439 293
Dröjsmålsränta	2	145
Summa	282 678	439 438

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 605 862	13 605 862
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 605 862	13 605 862
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 496 455	-1 366 003
Årets avskrivning	-130 452	-130 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 626 907	-1 496 455
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 978 955	12 109 407
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 962 312</i>	<i>2 962 312</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 414 000	13 957 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 200 000
Summa	19 014 000	20 157 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 055	31 111
Transaktionskonto	173 974	143 567
Borgo räntekonto	718 036	549 756
Summa	923 065	724 434

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 010	0
Förutbet försäkr premier	23 164	22 511
Förutbet kabel-TV	218	218
Förutbet bredband	3 457	4 362
Summa	30 849	27 091

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	Löst			10 212 500
Danske Bank	2028-10-02	2,69 %	7 043 488	
Danske Bank	2026-09-30	2,34 %	3 018 638	
Summa			10 062 126	10 212 500
Varav kortfristig del			3 124 686	10 212 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 304 646 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	169	181
Uppl kostn el	2 874	2 857
Uppl kostnad Värme	18 343	17 884
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	15 000
Uppl kostn räntor	719	808
Uppl kostn vatten	16 044	15 354
Uppl kostnad Sophämtning	1 278	1 442
Förutbet hyror/avgifter	101 785	109 936
Summa	161 212	163 462

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 288 000	11 288 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har haft en avgiftshöjning med 2% från och med 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Malmö

Axel Karlerö
Styrelseledamot

Gabriella Holubec
Styrelseledamot

Per Gustav Arthur Arvidsson
Styrelseledamot

Rita Kornö
Styrelseledamot

Simon Blom
Ordförande

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

EY
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 10:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 11:09

DOCUMENT ID:

rktJjHk0bl

ENVELOPE ID:

H10kiHyC-l-rktJjHk0bl

DOCUMENT NAME:

Brf Amiralen 41, 769611-1264 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

c1f58f01457d665d77f879780aea41425e3312d58f2ca9d
e624a97fc15877918fa728f37c79efa62c2ec1a0436f969
d8ce4f85192ce8f63b265d8c78b7f10c2c

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIMON BLOM simon.blom@outlook.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 12:30 29.04.2026 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 212.162.171.43
2. Rita Kornö r.korno@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:37 29.04.2026 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.228.65
3. Per Gustav Arthur Arvidsson gustav.arvidsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:39 29.04.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.146
4. GABRIELLA HOLUBEC gabriella.holubec@hotmail.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 19:48 29.04.2026 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.31.233
5. Axel Gustaf Jairo Karlerö axel.karlero@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 09:41 29.04.2026 21:25	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.74.83
6. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:47 04.05.2026 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.201

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Amiralen 41, org.nr 769611-1264

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Amiralen 41 för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Amiralen 41 räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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.

Sundsvall datum enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 10:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 11:09

DOCUMENT ID:

rk-FyoS1Cbx

ENVELOPE ID:

r1_1sSy0-l-rk-FyoS1Cbx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Amiralen 41.pdf

2 pages

SHA-512:

cd8a8642bf3e181d2cdd0225fb619b5ce237f4fc55372c9
da7821ad84bf2b7d6a7d01dbdaa1fc7ab57b1ed882ad0c
c7974b0b4b9f23fbc6bb5fe8e771639d9d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	04.05.2026 10:48 04.05.2026 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.201

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed