



Välkommen till årsredovisningen för Brf Amiralen 47

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	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. 16

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-01 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
Gnistan 1	2016	Malmö

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 627 kvm och 3 lokaler om 214 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 833 kvm.

Styrelsens sammansättning

Qasim Ahmad	Ordförande
Johan Valentin Majer	Styrelseledamot
Johann Markus Hasselblom	Styrelseledamot
Johanna Cesar	Styrelseledamot
Mats Kornö	Kassör

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Sverker Carlsson Extern revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2019-2021	●	Garantiåtgärder
2022	●	Hissreparationer Reparationer av portar Reparationer i tvättstuga
2025	●	Reparation av takfönster

Planerade underhåll

2025	●	Takreparation Renovering EI-central Upprustning av restaurantlokal
------	---	--

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Stena Recycling
Fastighetsskötsel/Städning	Sekant
Klottersanering fasad	Klottretsfiende
Teknisk förvaltning	SBC
TV & Bredband	Telia
Vatten & Avlopp	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Kontrakt har under 2025 tecknats för uthyrning av de två vakanta lokalerna. Vilket under 2026 betyder att vi åter kommer att få intäkter från dessa.

Under 2025-2026 pågår omfattande renoveringsarbeten i lokalerna, delvis finansierade med av föreningen upptagna lån under 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med -10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 851 410	2 149 960	2 171 453	1 488 267
Resultat efter fin. poster	-1 062 722	-846 148	-697 628	-735 787
Soliditet (%)	68	70	70	71
Yttre fond	512 505	439 290	366 075	292 860
Taxeringsvärde	56 725 000	52 159 000	52 159 000	52 159 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 053	1 134	1 134	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,4	78,8	82,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 815	14 893	14 893	14 278
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 038	13 219	13 219	12 674
Sparande / kvm totalyta, kr	-240	-122	-41	-59
Elkostnad / kvm totalyta, kr	77	94	72	120
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	101	111	103	98
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	71	37	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	238	275	212	264
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	4,74	4,52	-
Räntekänslighet (%)	15,01	13,13	13,13	-

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.

Upplysning vid förlust

I byggnaden finns tre lokaler som under senare år inte genererat intäkter. Vi har nu tecknat avtal med nya hyresgäster för båda dessa och lokalerna börjar att generera intäkter under 2026. Dock har vi i samband med detta gjort stora investeringar i lokalerna vilket har betytt att vi under 2025 tagit upp nya lån som används till renoveringar under 2025 och 2026.

Detta projekt betyder alltså omfattande konstnader för räntor och renoveringsåtgärder under 2025 och fram till halvårsskiftet 2026, varefter kostnaderna gradvis avtar.

Sammanfattningsvis betyder detta en omfattande belastning av resultatet för 2025 och 2026, varefter resultatet kommer att förbättras.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	48 810 000	-	-	48 810 000
Upplåtelseavgifter	11 545 000	-	-	11 545 000
Fond, yttre underhåll	439 290	-	73 215	512 505
Balanserat resultat	-3 387 593	-846 148	-73 215	-4 306 955
Årets resultat	-846 148	846 148	-1 062 722	-1 062 722
Eget kapital	56 560 550	0	-1 062 722	55 497 828

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 233 741
Årets resultat	-1 062 722
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-73 215
Totalt	-5 369 677

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 369 677

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	1 851 410	2 149 960
Övriga rörelseintäkter	3	44 846	190 142
Summa rörelseintäkter		1 896 256	2 340 102
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 157 153	-823 886
Övriga externa kostnader	8	-147 788	-534 964
Personalkostnader	9	-154 543	-75 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-622 644	-622 644
Summa rörelsekostnader		-2 082 128	-2 056 796
RÖRELSERESULTAT		-185 872	283 306
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 700	16 901
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-886 550	-1 146 354
Summa finansiella poster		-876 850	-1 129 453
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 062 722	-846 148
ÅRETS RESULTAT		-1 062 722	-846 148

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	79 509 963	80 132 607
Summa materiella anläggningstillgångar		79 509 963	80 132 607
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 509 963	80 132 607
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 331	23 748
Övriga fordringar	12	2 083 797	936 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	30 524	34 950
Summa kortfristiga fordringar		2 122 652	995 246
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 122 652	995 246
SUMMA TILLGÅNGAR		81 632 616	81 127 853

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 355 000	60 355 000
Fond för yttre underhåll		512 505	439 290
Summa bundet eget kapital		60 867 505	60 794 290
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 306 955	-3 387 593
Årets resultat		-1 062 722	-846 148
Summa fritt eget kapital		-5 369 677	-4 233 740
SUMMA EGET KAPITAL		55 497 828	56 560 550
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	24 730 896	1 000 000
Summa långfristiga skulder		24 730 896	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 000 000	23 230 896
Leverantörsskulder		64 073	54 254
Skatteskulder		48 840	47 180
Övriga kortfristiga skulder		35 000	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	255 979	229 974
Summa kortfristiga skulder		1 403 892	23 567 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 632 616	81 127 853

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-185 872	283 306
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	622 644	622 644
	436 772	905 950
Erhållen ränta	9 700	16 901
Erlagd ränta	-886 550	-1 146 354
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-440 078	-223 504
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	42 461	106 641
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	67 485	-62 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-330 132	-179 539
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 169 868	-179 539
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	707 592	887 132
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 877 460	707 592

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Amiralen 47 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	1 637 476	1 754 448
Hysesintäkter lokaler	0	63 522
Hysesintäkter lokaler, moms	99 232	169 797
Hysesintäkter förråd	4 008	5 259
Deb. fastighetsskatt, moms	1 262	24 750
Bredband	76 560	90 480
Vatten, moms	1 166	0
El	4 800	2 800
Avfallshantering, moms	1 496	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	200
Påminnelseavgift	300	720
Pantsättningsavgift	4 410	6 020
Överlåtelseavgift	4 116	9 862
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	0	147
Andrahandsuthyrning	16 542	9 558
Vidarefakturerade kostnader	0	12 399
Öres- och kronutjämnings	-7	-2
Summa	1 851 410	2 149 960

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	0	2 975
Övriga intäkter	43 244	152 797
Försäkringsersättning	0	34 370
Återbäring försäkringsbolag	1 602	0
Summa	44 846	190 142

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	35 380	33 433
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 959
Städning enligt avtal	50 191	55 339
Städning utöver avtal	500	0
Besiktningar	4 463	0
Hissbesiktning	9 422	0
Brandskydd	16 550	0
Gårdkostnader	2 398	2 247
Sophantering	0	424
Garage/parkering	1 906	1 895
Serviceavtal	13 088	2 567
Fordon	0	627
Förbrukningsmaterial	10 677	9 383
Summa	144 574	109 873

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	195 760	0
Tvättstuga	34 497	19 748
Källarutrymmen	17 785	0
Dörrar och lås/porttele	2 662	7 042
Övriga gemensamma utrymmen	0	800
VVS	8 532	2 214
Ventilation	5 107	11 924
Elinstallationer	62 179	16 359
Hissar	68 933	19 779
Tak	0	39 172
Fönster	42 743	0
Garage/parkering	0	318
Skador/klotter/skadegörelse	0	15 922
Summa	438 198	133 279

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	140 488	171 729
Uppvärmning	185 350	203 696
Vatten	110 036	129 520
Sophämtning/renhållning	21 143	-697
Grovsopor	0	25 068
Summa	457 017	529 316

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	16 165	0
Kabel-TV	6 249	0
Bredband	69 700	73 908
Fastighetsskatt	25 250	23 590
Korr. fastighetsskatt	0	-46 081
Summa	117 364	51 417

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	640	388
Tele- och datakommunikation	7 244	7 113
Juridiska åtgärder	14 612	30 950
Inkassokostnader	4 714	1 070
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	375 127
Revisionsarvoden extern revisor	33 210	21 156
Styrelseomkostnader	5 776	1 259
Fritids och trivselkostnader	379	675
Föreningskostnader	1 809	4 622
Förvaltningsarvode enl avtal	57 407	55 092
Överlåtelsekostnad	10 257	8 024
Pantsättningskostnad	6 144	6 020
Administration	1 912	14 674
Konsultkostnader	3 684	8 795
Summa	147 788	534 964

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 596	57 300
Arbetsgivaravgifter	36 947	18 003
Summa	154 543	75 303

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	836 506	1 147 639
Dröjsmålsränta	44	-0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-1 284
Övriga finansiella kostnader	50 000	0
Summa	886 550	1 146 354

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 868 453	83 868 453
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 868 453	83 868 453
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 735 846	-3 113 202
Årets avskrivning	-622 644	-622 644
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 358 490	-3 735 846
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 509 963	80 132 607
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 604 513</i>	<i>21 604 513</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 333 000	41 103 000
Taxeringsvärde mark	11 392 000	11 056 000
Summa	56 725 000	52 159 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	195 350	175 085
Momsavräkning	10 987	53 870
Transaktionskonto	820 755	171 988
Borgo räntekonto	1 056 705	535 604
Summa	2 083 797	936 548

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 046	1 029
Förutbet försäkr premier	16 979	16 165
Förutbet kabel-TV	1 798	0
Förutbet bredband	10 701	14 781
Upplupna intäkter	0	2 975
Summa	30 524	34 950

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Solifast Finansiering KB	2025-02-28	3,80 %		23 230 896
Solifast Finansiering KB	2026-05-17	2,90 %	1 000 000	1 000 000
Solifast Finansiering KB	2028-05-01	2,91 %	9 230 896	
Solifast Finansiering KB	2028-04-25	3,06 %	1 500 000	
Solifast Finansiering KB	2028-05-01	3,24 %	14 000 000	
Summa			25 730 896	24 230 896
Varav kortfristig del			1 000 000	23 230 896

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 730 896 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	1 776	213
Uppl kostnad Fastskött entrepr	5 759	2 487
Uppl kostnad Städning entrepr	7 707	3 742
Uppl kostn el	12 308	11 929
Uppl kostnad Värme	23 408	22 367
Uppl kostn vatten	27 950	26 342
Uppl kostnad Sophämtning	1 809	0
Förutbet hyror/avgifter	158 657	162 894
Beräkn arvode revision	16 605	0
Summa	255 979	229 974

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-26.

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

Malmö

Johan Valentin Majer
Styrelseledamot

Johann Markus Hasselblom
Styrelseledamot

Johanna Cesar
Styrelseledamot

Mats Kornö
Kassör

Qasim Ahmad
Ordförande

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

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 15:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 10:52

DOCUMENT ID:

SJ_AXjn6bl

ENVELOPE ID:

HJvC7jhpZg-SJ_AXjn6bl

DOCUMENT NAME:

Brf Amiralen 47, 769631-8778 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

eb04f510aa04bab4f3a56217ba917b5c909e4ccfe3ebb3c1a82b2b9b47783b6704179d9c829a6b10a444c2ff07eab04e738eb33a8f41d82ac4312de1cc6e3e75

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. JOHAN VALENTIN MAJE R johan.majer@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 10:56 27.04.2026 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 194.236.14.150
2. QASIM AHMAD info@qasimahmad.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:08 27.04.2026 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.213.122
3. INGRID JOHANNA ELISA BETH CESAR johanna-persson@live.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:16 28.04.2026 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.61.88
4. Karl Mats Roland Kornö kmr.korno@outlook.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:32 29.04.2026 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.43.183
5. Johann Markus Hasselblo m markus@kokokaka.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:25 29.04.2026 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.90.82
6. SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:47 29.04.2026 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.154.86

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Amiralen 47,

769631-8778

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Amiralen 47** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Amiralen 47**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 15:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 27.04.2026 10:52

DOCUMENT ID:

Bk_07sh6bl

ENVELOPE ID:

BJD07sna-x-Bk_07sh6bl

DOCUMENT NAME:

RB Amiralen 47.pdf

2 pages

SHA-512:

506f3f5009674aefa8bbd67e1d069978cb5a5b6e3c3f50a
0640aa08b0e761ad7daab4eccc25fb0ef69649d9f8ed2d
2db324f9be9ec7f22ee0822e8270250ebf5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVERKER CARLSSON	 Signed	29.04.2026 15:48	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	29.04.2026 15:48	Low	IP: 158.174.154.86

* 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