



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Amiralen 41

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

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

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Härden 2	2007	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår 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 1296 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Simon Blom	Ordförande
Axel Karlerö	Styrelseledamot
Clara Vallmark	Styrelseledamot
Rita Kornö	Styrelseledamot
Victoria Hult	Styrelseledamot
Gabriella Holubec	Suppleant

### Valberedning

Rita Kornö

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Caroline Nilsson Auktoriserad Revisor Ernst & Young

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Service av alla maskiner i tvättstugan  
Underhåll av trädäck  
Åtgärdat anmärkningar från OVK

## Planerade underhåll

- 2025** ● Nytt kodlås mot innergården

## Avtal med leverantörer

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2024 beslutade styrelsen att slå ihop föreningens lån och kunde binda detta till en markant lägre ränta än tidigare varit möjligt, med hänvisning till tidigare års höga ränteläge i omvärlden.

Styrelsen fortsätter att bevaka ränteutvecklingen och arbetar aktivt för att upprätthålla en god ekonomisk planering.

Styrelsen har valt att inte ta ut något styrelsearvode för räkenskapsåret 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 17%.

### Förändringar i avtal

Under 2024 ingicks avtal med Color Off för klottersanering.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 165 738	1 018 567	941 375	955 858
Resultat efter fin. poster	66 878	38 469	86 430	48 773
Soliditet (%)	19	18	18	17
Yttre fond	865 200	512 200	125 200	-
Taxeringsvärde	20 157 000	20 157 000	20 157 000	13 072 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 080	939	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,6	81,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 462	11 630	11 799	11 967
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 880	7 996	8 111	8 227
Sparande per kvm totalyta, kr	152	130	167	163
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	23	28	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	109	121	108	116
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	33	33	14
Energikostnad per kvm totalyta, kr	190	177	169	144
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,27	2,90	-	-
Räntekänslighet (%)	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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	8 436 000	-	-	8 436 000
Upplåtelseavgifter	1 450 500	-	-	1 450 500
Fond, yttre underhåll	512 200	-	353 000	865 200
Balanserat resultat	-8 092 222	38 469	-353 000	-8 406 753
Årets resultat	38 469	-38 469	66 878	66 878
<b>Eget kapital</b>	<b>2 344 947</b>	<b>0</b>	<b>66 878</b>	<b>2 411 825</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 053 753
Årets resultat	66 878
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-353 000
<b>Totalt</b>	<b>-8 339 875</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-8 339 875</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 165 738	1 018 568
Övriga rörelseintäkter	3	0	7 359
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 165 738</b>	<b>1 025 927</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-443 325	-482 153
Övriga externa kostnader	8	-96 011	-81 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-130 452	-130 452
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-669 788</b>	<b>-694 129</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>495 951</b>	<b>331 798</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		10 365	9 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-439 438	-302 792
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-429 073</b>	<b>-293 329</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>66 878</b>	<b>38 469</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>66 878</b>	<b>38 469</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 15	12 109 407	12 239 859
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 109 407</b>	<b>12 239 859</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 109 407</b>	<b>12 239 859</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 175
Övriga fordringar	11	724 434	657 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 091	4 597
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>751 525</b>	<b>666 059</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>751 525</b>	<b>666 059</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 860 932</b>	<b>12 905 918</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 886 500	9 886 500
Fond för yttre underhåll		865 200	512 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 751 700</b>	<b>10 398 700</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 406 753	-8 092 222
Årets resultat		66 878	38 469
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 339 875</b>	<b>-8 053 753</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 411 825</b>	<b>2 344 947</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	0	2 725 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 725 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	10 212 500	7 637 500
Leverantörsskulder		46 212	37 978
Skatteskulder		4 422	3 791
Övriga kortfristiga skulder		22 511	18 880
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	14	163 462	137 822
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 449 107</b>	<b>7 835 971</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 860 932</b>	<b>12 905 918</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>495 951</b>	<b>331 798</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	130 452	130 452
	<b>626 403</b>	<b>462 250</b>
Erhållen ränta	10 365	9 463
Erlagd ränta	-441 796	-300 511
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>194 972</b>	<b>171 201</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 850	-2 965
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 494	-66 536
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>215 616</b>	<b>101 700</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	7 712 500
Amortering av lån	-150 000	-7 862 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>65 616</b>	<b>-48 300</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>627 707</b>	<b>676 007</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>693 323</b>	<b>627 707</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Amiralen 41 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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, 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	0,83 - 2 %
---------	------------

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	906 310	784 056
Hysesintäkter bostäder	104 002	95 268
Hysesintäkter garage	38 350	34 440
Hysesintäkter garage, moms	52 554	42 072
Bredband	54 960	54 960
Pantsättningsavgift	1 146	2 625
Överlåtelseavgift	2 866	5 147
Administrativ avgift	294	0
Andrahandsuthyrning	5 257	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
<b>Summa</b>	<b>1 165 738</b>	<b>1 018 568</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	7 359
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>7 359</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	54 373	47 840
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 533	17 189
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	29 313
Gårdkostnader	1 064	6 374
Serviceavtal	2 125	11 876
Förbrukningsmaterial	478	1 703
<b>Summa</b>	<b>63 573</b>	<b>114 294</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	0	5 600
Elinstallationer	0	7 288
Fönster	0	3 776
Garage/parkering	4 290	4 375
<b>Summa</b>	<b>4 290</b>	<b>21 039</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	32 073	29 941
Uppvärmning	140 756	156 736
Vatten	73 696	42 198
Sophämtning/renhållning	16 101	20 458
<b>Summa</b>	<b>262 626</b>	<b>249 333</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	21 542	20 714
Kabel-TV	2 447	0
Bredband	52 677	41 423
Fastighetsskatt	36 170	35 350
<b>Summa</b>	<b>112 836</b>	<b>97 487</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 770	658
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	13 750
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	52 313	50 355
Överlåtelsekostnad	5 806	2 626
Pantsättningskostnad	1 146	2 100
Administration	5 119	12 035
Konsultkostnader	10 619	0
<b>Summa</b>	<b>96 011</b>	<b>81 524</b>

### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	439 293	302 683
Dröjsmålsränta	145	36
Övriga räntekostnader	0	73
<b>Summa</b>	<b>439 438</b>	<b>302 792</b>

<b>NOT 10, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	13 605 862	13 605 862
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>13 605 862</b>	<b>13 605 862</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 366 003	-1 235 551
Årets avskrivning	-130 452	-130 452
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 496 455</b>	<b>-1 366 003</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>12 109 407</b>	<b>12 239 859</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 962 312</i>	<i>2 962 312</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	13 957 000	13 957 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
<b>Summa</b>	<b>20 157 000</b>	<b>20 157 000</b>

<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	31 111	29 580
Transaktionskonto	143 567	98 710
Borgo räntekonto	549 756	528 997
<b>Summa</b>	<b>724 434</b>	<b>657 287</b>

<b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbet försäkr premier	22 511	0
Förutbet kabel-TV	218	0
Förutbet bredband	4 362	4 597
<b>Summa</b>	<b>27 091</b>	<b>4 597</b>

### NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Danske Bank	2025-09-30	4,57 %		2 725 000
Danske Bank	2025-09-30	2,85 %	10 212 500	7 637 500
<b>Summa</b>			<b>10 212 500</b>	<b>10 362 500</b>
Varav kortfristig del			10 212 500	7 637 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 462 500 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	181	894
Uppl kostn el	2 857	2 963
Uppl kostnad Värme	17 884	21 215
Uppl kostnad Extern revisor	15 000	15 000
Uppl kostn räntor	808	3 166
Uppl kostn vatten	15 354	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 442	0
Förutbet hyror/avgifter	109 936	94 584
<b>Summa</b>	<b>163 462</b>	<b>137 822</b>

### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 288 000	11 288 000

### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade under 2024 att årsavgifterna justeras med 2% 2025-01-01.



## Underskrifter

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

Malmö

---

Axel Karlerö  
Styrelseledamot

---

Clara Vallmark  
Styrelseledamot

---

Rita Kornö  
Styrelseledamot

---

Simon Blom  
Ordförande

---

Victoria Hult  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young  
Caroline Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2025 13:00

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 16.05.2025 08:58

**DOCUMENT ID:**

rJ-dfzvEbxg

**ENVELOPE ID:**

BkuGGwV-el-rJ-dfzvEbxg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Amiralen 41, 769611-1264 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

**SHA-512:**

09f7f95e3244c1c83bec1c5386109fdc7bbf15657aacf41  
a8e14db789c65c5a1d881b39a43043bb2c704d4effb145  
8737158c576c0ce4d58e5e5074c874058b4

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
<b>1. SIMON BLOM</b> simon.blom@outlook.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 16:21 16.05.2025 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.23.162
<b>2. Rita Kornö</b> r.korno@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 20:48 16.05.2025 19:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.57
<b>3. VICTORIA HULT</b> victoria94hult@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 20:58 16.05.2025 20:57	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.219.196
<b>4. Axel Gustaf Jairo Karlerö</b> axel.karlero@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 09:42 19.05.2025 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.87.83
<b>5. CLARA VALLMARK</b> claravallmark@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 10:35 19.05.2025 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.197.164
<b>6. Anna Marie Caroline Nilsson</b> caroline.nilsson2@se.ey.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 13:00 19.05.2025 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.19.28

\* 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 41, org.nr 769611-1264

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Amiralen 41 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 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.

## 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 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Caroline Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2025 13:01

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 16.05.2025 08:58

**DOCUMENT ID:**

rym\_zfP4bxx

**ENVELOPE ID:**

r1x\_MMwVZxx-rym\_zfP4bxx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Amiralen 41.pdf

2 pages

**SHA-512:**

090a04c3442ef6dc1de38de8c552632f6f750c6dbf22c1f  
e3c8a75fa774a57dc36460b23e3b3c686af87c545f5f8c4  
1d99ba229cda0cf757d92a54d12e822dcd

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Marie Caroline Nilsson	Signed	19.05.2025 13:01	eID	Swedish BankID
caroline.nilsson2@se.ey.com	Authenticated	19.05.2025 13:00	Low	IP: 78.82.19.28

\* 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

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

## 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