

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Amiralsgatan 29
Org nr: 769619-6968





Innehållsförteckning

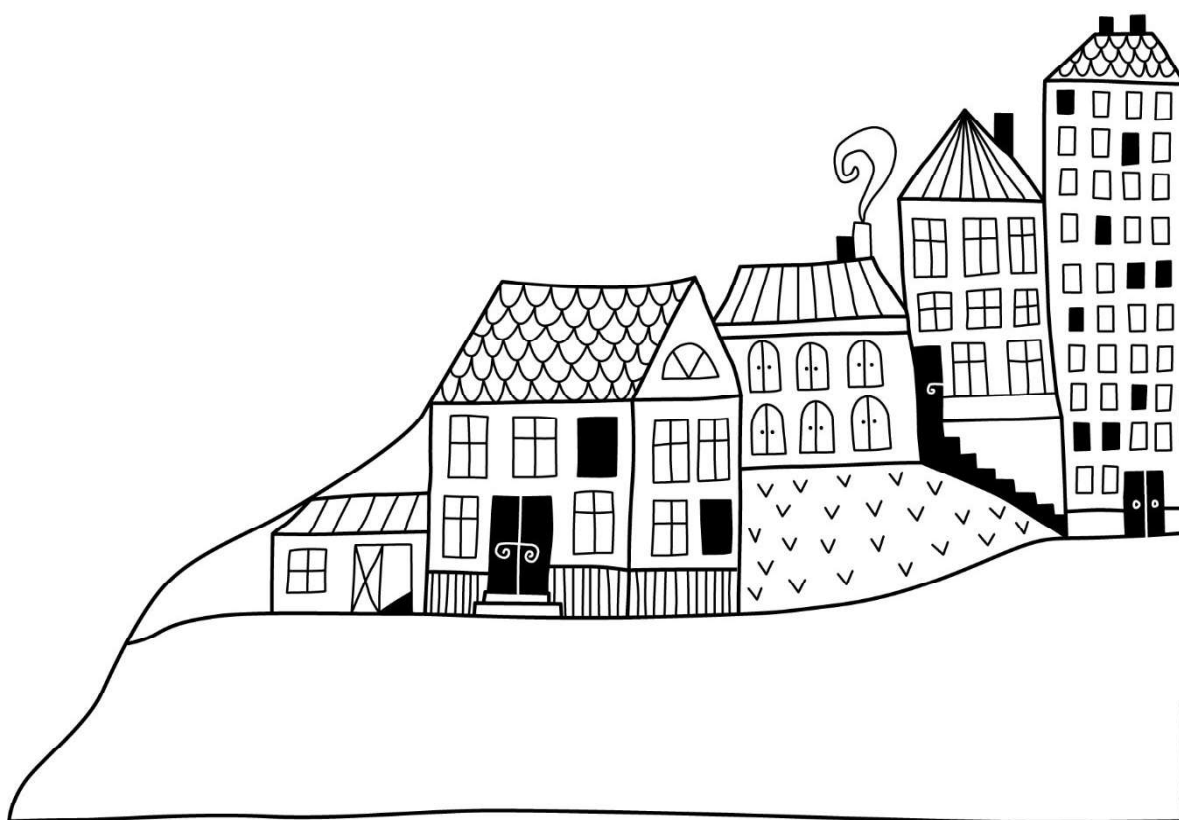
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Amiralsgatan 29 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-01-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-23.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst beroende på reparationskostnader avseende en vattenskada. Räntekostnaderna har ökat då nya lån har upptagits.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 431% till 199%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt nu gällande redovisningsprinciper).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 431% till 199%.

I resultatet ingår avskrivningar med 344 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 79 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kastanjen 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 26 lägenheter uppförd, varav 25 st är upplåtna med bostadsrätt och 1 st med hyresrätt. Byggnaden är uppförd 1913. Fastighetens adress är Amiralsgatan 29 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	6
2 rum och kök	6
3 rum och kök	9
4 rum och kök	4
Hyresrätt	1
Totalt	26

Dessutom tillkommer

Antal garage	4
Antal p-platser	2

Total tomtarea	774 m ²
Total bostadsarea	1 764 m ²
Varav hyresrätter	72 m ²

Årets taxeringsvärde	29 931 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 818 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Städ
E.ON	El och Fjärrvärme
Stena Recycling	Avfall, återvinning
Telenor	Bredband, digital-TV, IP-telefoni
Electrolux	Fullserviceavtal tvätt- och torkmaskin
Telia	Telefonabonnemang



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 417 tkr.

Underhållsplan: Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2019 visar på ett underhållsbehov på 426 tkr per år för de närmaste 6 åren. Den genomsnittliga eviga kostnaden per år för föreningen ligger på 481 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 481 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasad	2010
Takrenovering	2010
Fönstermålning	2011
Fjärrvärmeinstallation	2011
Byte av tvätt- och torkmaskin	2013
Byte av dagvattenbrunn	2013
Installationer	2014
Markytor	2014
OVK	2014
Byte ytterdörrar mot garden	2016
Byte av armature och el	2016
Trapphusrenovering	2016
Säkerhetsdörrar hyreslägenheterna	2016
Byte elinstallationer gemensamma utrymmen	2017
Montering av förstärkningsbalk	2018
Putsning av mur	2018
Montering entrédörr	2019
Gångbrygga	2019



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Fors	Ordförande	2024
Anders Lindvall	Vice ordförande	2023
Jacob Miletti	Ledamot	T.o.m. 2023-01-10
Cecilia Lindqvist	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lydia Woldemariam	Suppleant	2023
Rebecka Freeman	Suppleant	T.o.m 2023-01-09

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört omfattande underhålls- och förbättringsåtgärder. Åtgärderna består primärt av följande arbeten:

- Takbyte, samtlig befintlig plåt är utbytt mot ny aluminiumplåt. Underlag har kompletterats med takplywood och ny underlagspapp. Samtliga anslutningsdetaljer i plåt är utbytta.
- Nya takfönster gårdshuset.
- Nya skorstenar gathuset, 6st befintliga skorstenar har plockats ned och murats om i sin helhet.
- Samtliga skorstenar har försatts med betongkrona som klätts med aluminiumplåt.
- Taksäkerheten har uppgraderats med fler bryggor, nya plattformar vid höga skorstenar samt enklare åtkomst till både eget tak och tak till grannfastighet för åtkomst av skorstenar till 29b och 29c.
- Ny takavvattning hela fastigheten.
- Renovering av fasad mot Amiralsgatan, ca 70 sprickor har åtgärdats samt ommålning.
- Renovering av gathusets gavlar, ommurning, omfogning och putsning.
- Tilläggsisolering inkl. nytt putssystem och målning av fasad mot gård och grannfastighet.
- Fönsterbyte samtliga fönster med undantag för källarfönster mot gård.
- Ny plåtbeslagning fasad. Vid nya fönster, fasadbleck samt övriga plåtdetaljer. Aluminiumplåt.
- Renovering av balkonger. Nya balkongplattor i betong mot Amiralsgatan.
- Blästring och målning av samtliga balkongräcken.
- Tilläggsisolering inkl. förstärkning av del av yttertak vid 29a.
- Nya tilluftsventiler med gjutjärnsgaller mot Amiralsgatan samt som spaltventil i nya fönster mot gård.
- Målning av portal/entreér.
- Stambyte tappvatten inkl. VVC 29b.
- Injustering av värmesystem: stamventiler och samtliga radiatorer.
- Relining avlopp i hela huset, ej bottenplatta.

Föreningen har beviljats EU-stöd med 3 239 386 kr för energieffektivisering av fastighet, i samband med de omfattande underhålls- och förbättringsåtgärderna. Av det totala stödet har 1 619 693 kr erhållits under året.



Finansieras av
Europeiska unionen
NextGenerationEU



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2023-02-01 samt med 13% från och med 2023-02-01.

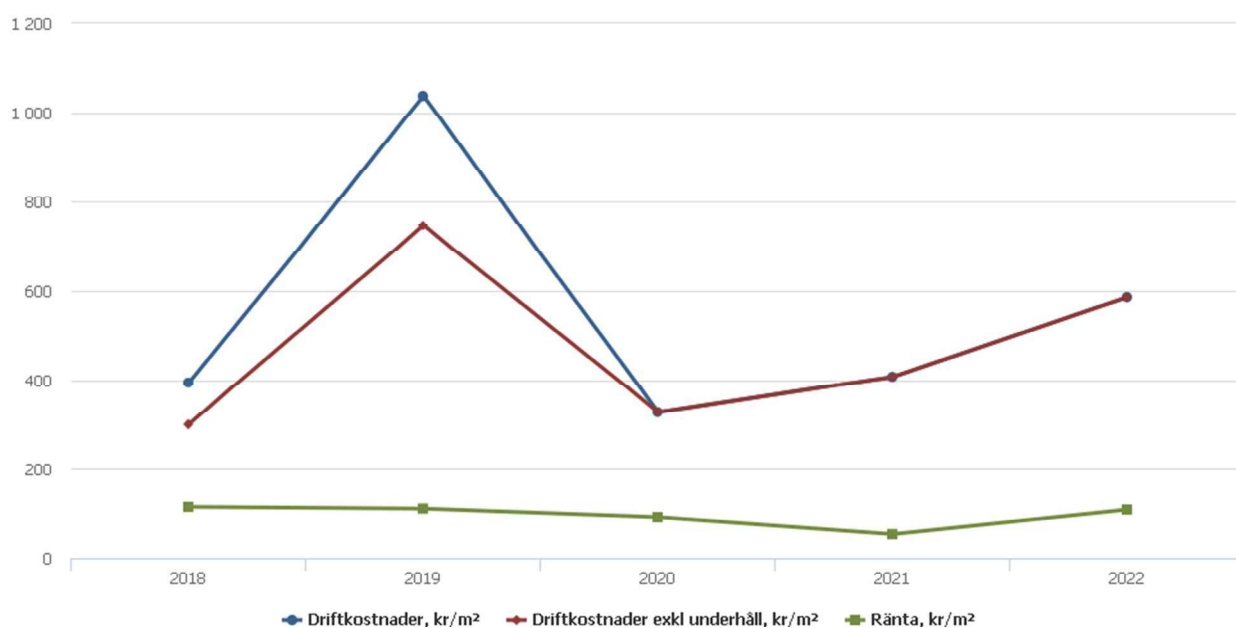
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 766 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 390	1 399	1 403	1 399	1 361
Resultat efter finansiella poster	-264	128	702	-1 027	72
Årets resultat	-264	128	702	-1 027	72
Resultat exklusive avskrivningar	79	467	1 036	-693	405
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-402	-14	555	-1 174	34
Balansomslutning	43 139	32 497	32 593	32 404	33 271
Soliditet %	55	73	73	71	72
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	199	431	390	185	467
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	766	755	755	755	732
Driftkostnader, kr/m ²	586	407	328	1 037	394
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	586	407	328	747	301
Ränta, kr/m ²	113	54	92	111	115
Underhållsfond, kr/m ²	1 195	922	649	377	395
Lån, kr/m ²	10 812	4 704	4 821	4 944	5 076



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 635 757	2 731 716	17 190 940	1 626 869	-21 451 795	128 347
Disposition enl. årsstämmobeslut					128 347	-128 347
Reservering underhållsfond				481 000	-481 000	
Överföring från uppskrivningsfonden			-133 735		133 735	
Årets resultat						-264 499
Vid årets slut	23 635 757	2 731 716	17 057 205	2 107 869	-21 670 713	-264 499

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-21 189 714
Årets resultat	-264 499
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-481 000
Summa	-21 935 213

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 21 935 213**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 389 994	1 398 628
Övriga rörelseintäkter	Not 3	295 337	102 800
Summa rörelseintäkter		1 685 331	1 501 428
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 033 072	-718 220
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 918	-161 707
Personalkostnader	Not 6	-190 426	-62 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-343 599	-339 001
Summa rörelsekostnader		-1 763 016	-1 281 484
Rörelseresultat		-77 684	219 944
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 205	3 254
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-200 020	-94 851
Summa finansiella poster		-186 815	-91 597
Resultat efter finansiella poster		-264 499	128 347
Årets resultat		-264 499	128 347



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	29 838 189	30 174 060
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	644	8 369
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	11 916 520	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 755 352	30 182 431
Summa anläggningstillgångar		41 755 352	30 182 431
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	3 599
Övriga fordringar	Not 13	8 172	8 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	238 847	45 158
Summa kortfristiga fordringar		247 019	56 918
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 137 047	2 257 603
Summa kassa och bank		1 137 047	2 257 603
Summa omsättningstillgångar		1 384 067	2 314 521
Summa tillgångar		43 139 418	32 496 952



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 367 473	26 367 473
Uppskrivningsfond		17 057 205	17 190 940
Fond för yttre underhåll		2 107 869	1 626 869
Summa bundet eget kapital		45 532 547	45 185 282
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 670 714	-21 451 795
Årets resultat		-264 499	128 347
Summa fritt eget kapital		-21 935 213	-21 323 449
Summa eget kapital		23 597 334	23 861 833
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 350 000	5 550 000
Summa långfristiga skulder		5 350 000	5 550 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 722 283	2 747 827
Leverantörsskulder	Not 17	261 446	37 997
Skatteskulder		1 897	1 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	206 458	298 088
Summa kortfristiga skulder		14 192 084	3 085 119
Summa eget kapital och skulder		43 139 418	32 496 952



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-264 499	128 347
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	343 599	339 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79 100	467 348
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-190 101	21 309
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	132 509	-17 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 508	471 091
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-11 916 520	-91 969
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 916 520	-91 969
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	10 774 456	-206 386
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 774 456	-206 386
Årets kassaflöde	-1 120 556	172 736
Likvidamedel vid årets början	2 257 603	2 084 867
Likvidamedel vid årets slut	1 137 047	2 257 603
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Uppskrivning byggnad	Linjär	100
Installation fjärrvärme	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	10-20
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 296 876	1 277 688
Hyror, bostäder	83 568	82 740
Hyror, garage	11 200	33 600
Hyror, p-platser	7 650	10 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 200	-5 600
Rabatter P-plats	-5 100	0
Summa nettoomsättning	1 389 994	1 398 628

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	83 436	83 436
Övriga avgifter	1 870	1 960
Övriga ersättningar	9 381	4 522
Övriga rörelseintäkter	11 951	12 882
Försäkringsersättningar	188 699	0
Summa övriga rörelseintäkter	295 337	102 800

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-417 352	-26 238
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 804	-40 114
Försäkringspremier	-23 216	-22 338
Kabel- och digital-TV	-82 364	-83 294
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 529	-36 194
Obligatoriska besiktningar	0	-101 844
Förbrukningsinventarier	-12 212	0
Fordons- och maskinkostnader	-16 273	-16 215
Vatten	-74 244	-67 221
Fastighetsel	-79 152	-43 467
Uppvärmning	-235 217	-243 075
Sophantering och återvinning	-38 711	-35 424
Förvaltningsarvode drift	0	-2 796
Summa driftskostnader	-1 033 072	-718 220



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-103 846	-99 989
Hyra inventarier & verktyg	-9 696	0
IT-kostnader	-1 815	-1 815
Arvode, yrkesrevisorer	-16 350	-15 841
Övriga förvaltningskostnader	-7 813	-19 664
Kreditupplysningar	-231	-1 767
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 660	-7 140
Telefon och porto	-1 951	-3 814
Medlems- och föreningsavgifter	-689	-689
Konsultarvoden	-30 026	-5 625
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-11 741	-3 812
Summa övriga externa kostnader	-195 918	-161 707

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-144 900	-47 600
Sociala kostnader	-45 526	-14 957
Summa personalkostnader	-190 426	-62 557

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-83 495	-83 495
Avskrivning uppskrivning byggnad	-133 735	-133 735
Avskrivningar tillkommande utgifter	-76 440	-71 842
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 726	-7 726
Avskrivning Installationer	-42 204	-42 204
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-343 599	-339 001

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bank	13 157	3 239
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	48	15
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 205	3 254

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-200 020	-94 326
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-525
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-200 020	-94 851



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 293 800	8 293 800
Mark	3 470 455	3 470 455
Tillkommande utgifter	3 430 239	3 338 270
	15 194 494	15 102 525
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	91 969
	0	91 969
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 194 494	15 194 494
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 031 409	-947 915
Anslutningsavgifter	-464 243	-422 039
Tillkommande utgifter	-715 691	-643 849
	-2 211 343	-2 013 803
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-83 495	-83 495
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-42 204	-42 204
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-76 440	-71 842
	-202 139	-197 541
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 413 482	-2 211 343
Akkumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	17 190 912	17 324 675
Årets avskrivningar på uppskrivning byggnad	-133 735	-133 735
	17 057 177	17 190 940
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 838 189	30 174 062
Varav		
Byggnader	18 677 388	18 894 617
Mark	9 029 140	9 029 140
Tillkommande utgifter	2 131 661	2 250 305
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 800 000	25 600 000
Lokaler	131 000	218 000
Totalt taxeringsvärde	29 931 000	25 818 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 131 000</i>	<i>14 818 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 800 000</i>	<i>11 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	42 173	42 173
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 173	42 173
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-33 803	-26 078
	-33 803	-26 078
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 726	-7 726
	-7 726	-7 726
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-41 529	-33 803
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 529	-33 803
Restvärde enligt plan vid årets slut	644	8 369

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	0	0
Förändring under året	11 916 520	0
Vid årets slut	11 916 520	0

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	8 172	8 161
Summa övriga fordringar	8 172	8 161

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 962	23 216
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 823	20 591
Upplupen försäkringsersättning	188 699	0
Förutbetalda leasingavgifter	1 364	1 351
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	238 847	45 158



Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	389 904	1 082 822
Transaktionskonto	747 143	1 174 782
Summa kassa och bank	1 137 047	2 257 603

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	19 072 283	8 297 827
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 522 283	-2 547 827
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 350 000	5 550 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,94%	2023-03-01	0,00	11 000 000,00	0,00	11 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,69%	2023-09-01	2 547 827,00	0,00	25 544,00	2 522 283,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2025-09-01	5 750 000,00	0,00	200 000,00	5 550 000,00
Summa			8 297 827,00	11 000 000,00	225 544,00	19 072 283,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla två av sina tre lån. Dessa betraktas således som kortfristig skuld. Den faktiska amortering föreningen kommer att göra är 225 544 kr. Beräknad amortering de närmaste fem åren är således 1 127 720 kr. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 17 944 563 kr.

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	261 446	37 997
Summa leverantörsskulder	261 446	37 997



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 186	7 527
Upplupna elkostnader	11 341	4 972
Upplupna värmekostnader	32 587	39 783
Upplupna kostnader för renhållning	1 129	1 950
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 000
Upplupna styrelsearvoden	26 055	23 955
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	389	1 363
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	83 719
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	110 271	118 820
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	206 458	298 088

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	19 300 000	15 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Utfört samt pågående underhåll- och förbättringsåtgärder efter räkenskapsåret utgång:

- Puts- och målningsarbete fasad.
- Relining avlopp i del av bottenplatta.
- Byte VVC-ventiler.
- Kompletterat befintlig isolering VVC.
- Byte av felaktiga rördimensioner VVC-system i källare.
- Byte reglercentral, infört fjärrövervakning av värmesystem.
- Injustering VVC.
- Färdigställt stambyte tappvatten 29b.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Johan Fors
Ordförande

Anders Lindvall

Cecilia Lindqvist

Lydia Woldemariam
Suppleant för avgångne ordinarie ledamot Jacob Miletti

Vår revisionsberättelse har lämnats
Malmö 2023-

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad Revisor FAR





Verification

Transaction 09222115557492588359

Document

Årsredovisning 2022 Brf Amiralsgatan 29

Main document

23 pages

Initiated on 2023-05-11 16:22:44 CEST (+0200) by Agon

Kamberi (AK)

Finalised on 2023-05-19 15:47:43 CEST (+0200)

Initiator

Agon Kamberi (AK)

Riksbyggen

agon.kamberi@riksbyggen.se

Signing parties

Johan Fors (JF)

johan.fors@jefoab.se



The name returned by Swedish BankID was "Johan Daniel Fors"

Signed 2023-05-11 16:25:14 CEST (+0200)

Anders Lindvall (AL)

anders.xa.lindvall@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS LINDVALL"

Signed 2023-05-16 10:35:59 CEST (+0200)

Cecilia Lindqvist (CL)

cecilia.lindqvist@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "CECILIA LINDQVIST"

Signed 2023-05-13 09:14:28 CEST (+0200)

Lydia Woldemariam (LW)

lydia_kifle@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Lydia Rahel Rebka Woldemariam"

Signed 2023-05-11 20:10:43 CEST (+0200)

Magnus Haak (MH)

magnus.haak@cederblads.se



Verification

Transaction 09222115557492588359



*The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS
HAAK"*

Signed 2023-05-19 15:47:43 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Amiralsgatan 29, org.nr. 769619-6968

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Amiralsgatan 29 för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 huruvida 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 jag 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 för Bostadsrättsförening Amiralsgatan 29 för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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, eller
- 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 mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Malmö den 2023

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Verification

Transaction 09222115557492155180

Document

Revisionsberättelse 2022 Amiralsgatan 29

Main document

4 pages

Initiated on 2023-05-04 16:18:31 CEST (+0200) by Agon Kamberi (AK)

Finalised on 2023-05-19 15:47:28 CEST (+0200)

Initiator

Agon Kamberi (AK)

Riksbyggen

agon.kamberi@riksbyggen.se

Signing parties

Magnus Haak (MH)

magnus.haak@cederblads.se



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS HAAK"

Signed 2023-05-19 15:47:28 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

