

**Årsredovisning
för
Bostadsföreningen Amiralsgården u p a
746000-0826**

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen presenterar härmed förvaltningsberättelse för år 2021, föreningens 94:e verksamhetsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna (inkl tomt) Malmö Andréelund 7, 8 och 12, med adress Amiralsgatan 32, 34 och 36 i Malmö. Föreningen har säte i Malmö stad. Föreningen består av 36 lägenheter, och inflyttning skedde år 1928.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelse sedan föreningsstämman år 2021:

Ordförande samt fastighetsförv.	Arne Ohlsson
Vice ordf	Ken Johnson
Sekreterare	Filippa Säwe
Kassör	Ann-Marie Strönne
Ledamot	Christoffer Rosquist

Suppleant	Dan Kandell
Suppleant t o m maj 2021	Lina Liljeblad

Ordförande väljs på 1 år, övriga på 2 år.

I tur att avgå vid föreningsstämman är Arne Ohlsson samt Ken Johnson och Filippa Säwe. Vakant suppleant bör tillsättas.

Revisorer

Ordinarie	Viola Hassinen
Ordinarie	Mattias Olmarker
Suppleanter	Malin Nilsson
Suppleant t o m maj 2021	Fredrik Åkerberg

Revisorer väljs på 1 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bl a dessa avtal:

Föreningen är medlem av Bostadrätterna.

Tillsyn av fastigheten inkl skötsel av trädgården görs av BP Fastighetservice.

Trappstädningen sköts av Servicebyrån i Malmö AB.

Avtal med Tele 2 om kabel-TV.

Avtal med Telenor om kollektivt bredband.

Avtal med Alex Mark & Mekaniska om snö & halkbekämpning gångbana.

Föreningen har inte haft några anställda.

Underhåll 2021:

Träden och buskarna har beskurits

Trädgårdsgrupp bildad

Planerat underhåll har delvis inte kunnat utföras under året p g a corona-pandemin.

Planerat underhåll år 2022:

Nya cykelplatser

Målning av fönster gata

Skorstenar

På grund av corona-pandemin är det osäkert vad som kan utföras.

Ekonomi:

Den ekonomiska förvaltningen har från 2022-01-01 överlämnats till Bredablick Förvaltning.

Avgifterna har höjts med 1,5 % från 1 jan 2021, och med 2 % från 1 jan 2022.

Vid avgiftsbeslut har hänsyn tagits till att kostnadsökningar för drift ska täckas.

Räntan har varit låg.

Medel finns även sedan 2017 i Dispositionsfonden.

Namnet är nu ändrat till Underhållsfond.

Vi ska använda Underhållsfonden till underhåll enl vår underhållsplan.

Ännu har inget uttag skett från Underhållsfonden.

Kostnaden för planerat underhåll har inte budgeterats i årsavgifterna de senaste åren. Därigenom har årsavgiften hållits på en låg nivå.

För perioden år 2023 t o m år 2032 är underhållet uppskattat till i årssnitt ca 900 tkr.

Underhållsfonden beräknas hålla hela den planerade perioden.

Tidigare har några större reparationer bokförts som kostnad.

Gäller takreparation 2007 samt målning av fönster mot gata och gård år 2011-2012.

Ansamlade medel för yttre reparationer räckte då inte till dessa.

Balanserat resultat från föregående år är ännu underskott.

Vid budgetering har även hänsyn tagits till att detta på sikt ska täckas så att det negativa balanserade resultatet utjämnas.

Styrelsen finner att föreningens ekonomi är tillfredsställande.

Taxeringsvärdet överstiger vida fastighetens bokförda värde, föreningen är lågt belånad, samt likviditeten och soliditeten är god.

Medlemsinformation

Vid årets början var medlemsantalet 46 st.

I samband med lägenhetsöverlåtelse har 3 medlemmar avgått och 2 tillkommit.

Medlemsantalet vid årets slut var 45 st.

Följande lägenheter har under verksamhetsåret överlåtits:

L1, R2, samt med tillträde 2022: P3, O2.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1519	1503	1489	1462
Resultat före skatt (tkr)	514	423	328	235
Soliditet (%)	55	53	51	40

Förändringar i eget kapital

	Medl. insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	84 600	7 259 780	- 2 344 466	387 787
Resultatdisposition enl föreningsstämman 2021			387 787	- 387 787
Årets resultat				513 517
Summa	84 600	7 259 780	-1 956 679	513 517

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel, i kr:

Underhållsfond		7 259 780
Balanserat resultat	-1 956 679	
Årets resultat	<u>513 517</u>	- 1 443 161

Styrelsen föreslår till föreningsstämman följande disposition:

Underhållsfonden kvarstår, men ändras till bunden fond
samt

Att balanseras i ny räkning -1 443 161 kr.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning hänvisas till efterföljande
resultat och balansräkning med noter.

		Kr	Kr
		2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RESULTATRÄKNING	Not		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 519 250	1 502 952
Summa rörelseintäkter		1 519 250	1 502 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-941 151	-819 714
Reparation och underhåll	3	-25 334	-28 016
Personalkostnader	4	-122 859	-121 586
Avskrivningar	5	-149 815	-218 029
Summa rörelsekostnader		-1 239 159	-1 187 344
RÖRELSERESULTAT		280 091	315 608
Finansiella poster			
Aktieutdelning och försäljning		328 866	162 683
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-49 799	-55 691
Summa finansiella poster		279 067	106 992
Resultat före skatt		559 158	422 600
Skatter			
Skatt på aktieutdelning		-45 641	-34 813
ÅRETS RESULTAT		<u>513 517</u>	<u>387 787</u>

		Kr	Kr
BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	2 607 165	2 742 018
Inventarier och installationer	7	10 624	25 586
Summa materiella anläggningstillgångar		2 617 789	2 767 604
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbet kostnader och uppl intäkter		42 007	36 026
Summa kortfristiga fordringar		42 007	36 026
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	4 990 768	4 990 768
Summa kortfristiga placeringar		4 990 768	4 990 768
Kassa och bank		3 070 691	2 356 139
Summa omsättningstillgångar		8 103 466	7 382 933
SUMMA TILLGÅNGAR		10 721 255	10 150 537
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 600	84 600
Summa bundet eget kapital		84 600	84 600
Fritt eget kapital			
Underhållsfond		7 259 780	7 259 780
Balanserat resultat		-1 956 679	-2 344 466
Årets resultat		513 517	387 787
Summa fritt eget kapital		5 816 619	5 303 102
Summa eget kapital		5 901 219	5 387 702
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 400 000	4 400 000
Summa långfristiga skulder		4 400 000	4 400 000
Kortfristiga skulder			
Förutbet. mån.avgifter		117 188	112 110
Leverantörsskulder		74 581	63 459
Skatteskulder		4 377	4 286
Upplupna kostnader		223 890	182 980
Summa kortfristiga skulder		420 036	362 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 721 255	10 150 537
Ställda säkerheter			
Panter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning	9	4 400 200	4 400 200
Summa ställda säkerheter		4 400 200	4 400 200

Tilläggsupplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och

BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisade belopp är i kronor.

Avskrivningstider: Byggnad ca 2% (93 år), förbättringar 10-40 år, inventarier 5 år.

	<u>2021-01-01 - - 2021-12-31</u>	<u>2020-01-01 - - 2020-12-31</u>
Not 1 Nettoomsättning		
Månadsavgifter inkl bredband och hyror	1 513 650	1 495 292
Överlåtelseavgift, ersättningar mm	5 600	7 660
	<u>1 519 250</u>	<u>1 502 952</u>
 Not 2 Driftskostnader		
Värme, el mm:		
Värme	-345 225	-296 709
El	-46 313	-33 895
Vatten	-91 059	-89 968
Avfall och återvinning	-43 339	-39 404
	<u>-525 936</u>	<u>-459 976</u>
Fastighetsskötsel:		
Fastighetsskötsel inkl trädgård	-100 955	-79 954
Renhållning gångbana vinter	-39 125	-8 000
Trappstädning (firma)	-48 485	-46 932
Klotter och diverse	-6 150	-5 132
	<u>-194 715</u>	<u>-140 018</u>
Övriga avgifter:		
Kabel-TV (ComHem)	-40 540	-40 313
Bredband	-65 340	-65 340
Försäkring	-45 914	-43 588
Kommunal fastighetsavg	-52 524	-51 444
	<u>-204 318</u>	<u>-200 685</u>
Administration:		
Porton, avgift konto, telefon ers	-2 050	-1 286
Avgift Bostadsrätterna och övrigt	-14 132	-17 749
	<u>-16 182</u>	<u>-19 035</u>
 Summa	 <u>-941 151</u>	 <u>-819 714</u>
 Not 3 Reparation och underhåll:		
Kodlås, lås, glas	-1 589	-2 891
Tvättmaskin och -stugor	-5 735	-7 377
Rör, pump, fjärrvärme, el	0	-6 109
Vattenskada	0	-11 639
Trädgård	-14 659	0
Cykelskjul	-3 351	0
	<u>-25 334</u>	<u>-28 016</u>

	<u>2021-01-01 - - 2021-12-31</u>	<u>2020-01-01 - - 2020-12-31</u>
Not 4 Personalkostnader		
Arvoden styrelse o revisorer	-109 500	-109 500
Sociala kostnader	-13 359	-12 086
	<u>-122 859</u>	<u>-121 586</u>
Not 5 Avskrivningar av materiella anl tillg:		
Avskrivning fastighet	-134 853	-203 068
Avskrivning inventarier och install.	-14 962	-14 961
	<u>-149 815</u>	<u>-218 029</u>
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Not 6 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 702 245	4 702 245
Årets investering	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>4 702 245</u>	<u>4 702 245</u>
Ingående avskrivningar	-2 014 227	-1 811 159
Årets avskrivningar	-134 853	-203 068
Utgående avskrivningar	<u>-2 149 080</u>	<u>-2 014 227</u>
Redovisat värde	2 553 165	2 688 018
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	54 000	54 000
Utgående anskaffningsvärde	<u>54 000</u>	<u>54 000</u>
Redovisat värde	54 000	54 000
Summa byggnader och mark		
Redovisat värde	2 607 165	2 742 018
Taxeringsvärde för fastigheterna Andréelund 7, 8, 12		
Byggnader	16 600 000	16 600 000
Mark	14 600 000	14 600 000
Summa	<u>31 200 000</u>	<u>31 200 000</u>
Not 7 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	374 491	374 491
Årets investering	0	0
Utrangering	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>374 491</u>	<u>374 491</u>
Ingående avskrivningar	-348 906	-333 945
Återförd avskrivning på utrangering	0	0
Årets avskrivningar	-14 962	-14 961
Utg avskrivningar	<u>-363 867</u>	<u>-348 906</u>
Redovisat värde	10 624	25 586

Not 8 Övriga kortfristiga placeringar

Aktier har dec 2017 erhållits enl testamente.

Aktievärdet har till bokföringen justerats med beräknad framtida skatt på kapitalvinst.

Aktierna har ökat i värde.

Eftersom uppskrivning inte är tillåten kvarstår bokningen från 2017:

Aktier värde 2017-12-31 efter avdrag av beräknad framtida skatt

4 990 768

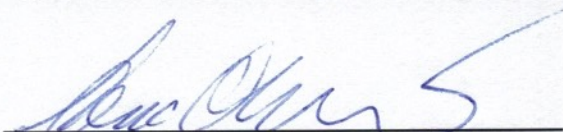
Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Lån	Lånesumma 2021-12-31	Lånesumma 2020-12-31	Amort 2022	Villkors- ändr dag
Summa	4 400 000	4 400 000	---	3 mån


Lånet förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.
Ställda säkerheter motsvarar lånesumman.

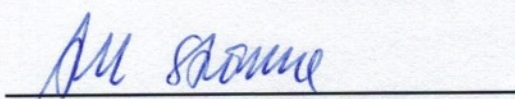
Malmö 2022-03-16

Styrelsen i Bostadsföreningen Amiralsgården u p a


Arne Ohlsson



Ken Johnson

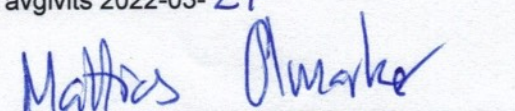

Filippa Säwe


Ann-Marie Strönne


Christoffer Rosquist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-03-27


Viola Hassinen


Mattias Olmarker

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Amiralsgården u p a,
org nr 746000-0826

Undertecknade har utsetts att granska föreningens räkenskaper för år 2021.
Vår hemort är Malmö.
Vi får härmed avge följande berättelse över vår granskning:

Vi har utfört en revision av årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för år 2021
för Bostadsföreningen Amiralsgården u p a.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen,
och ger en rättvisande bild av föreningens resultat för året och
ställningen per 2021-12-31.

Vi anser att vår revision ger oss tillräcklig grund för att tillstyrka

att resultaträkningen och balansräkningen per den 31 december 2021
fastställs,

att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag

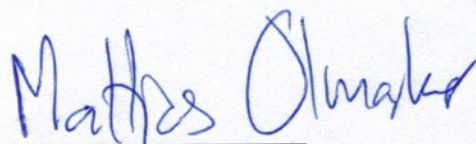
samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 27 mars 2022



Viola Hassinen



Mattias Olmarker