

---

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Amiralsgatan 29  
Org nr: 769619-6968



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter .....	13

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Amiralsgatan 29 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-01-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2012-10-29.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år beroende på lägre underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 272 % till 453 %

I resultatet ingår avskrivningar med 327 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 169 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 Amiralsgatana 29 i Malmö.

Årets taxeringsvärde 22 600 000

Föregående års taxeringsvärde 22 600 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Lägenhetsfördelning hyresrätter	Summa
6	6	9	4	1	26

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
4	2

Total tomtarea: 774 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 1 764 m<sup>2</sup>

Varav hyresrätter: 73 m<sup>2</sup>

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

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Torstensson	Ordförande	Stämman	2019
Anders Lindvall	Ledamot	Stämman	2019
Tobias Lundin	Ledamot	Stämman	2018
Johan Fors	Ledamot	Stämman	2018
Anette Skog	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Beatrice Plathner	Stämman	2019
Valter Stojanovic	Stämman	2018

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen sålt en av sina hyresrätter. Det ekonomiska tillskottet har använts till att göra en extra amortering, 1 500 000 kr. Därmed sänker föreningen sina framtida räntekostnader väsentligt och gör samtidigt ett väldigt positivt år kassaflödesmässigt.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 727 kr/m<sup>2</sup>/år.

7

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 569 885	1 497 588	17 859 585	310 983	-20 210 738	-182 355
Disposition enl. årsstämmobeslut					-182 355	182 355
Reservering underhållsfond				371 000	-371 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-192 843	192 843	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 065 872	1 234 128				
Överföring från uppskrivningsfonden			-133 705		133 705	
Årets resultat						-157 376
<b>Vid årets slut</b>	<b>23 635 757</b>	<b>2 731 716</b>	<b>17 725 880</b>	<b>489 140</b>	<b>-20 437 545</b>	<b>-157 376</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-20 259 388
Årets resultat	-157 376
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-371 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	192 843
<b>Summa</b>	<b>-20 594 920</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **- 20 594 920**

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

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	31 393 416	31 720 075
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 393 416</b>	<b>31 720 075</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			
		<b>31 393 416</b>	<b>31 720 075</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	6 307	0
Övriga fordringar	Not 12	5 196	6 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	30 345	29 562
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 848</b>	<b>35 980</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 956 469	1 210 514
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 956 469</b>	<b>1 210 514</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			
		<b>1 998 317</b>	<b>1 246 494</b>
<b>Summa Tillgångar</b>			
		<b>33 391 733</b>	<b>32 966 568</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-157 376	-182 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	326 659	326 659
<b>Summa</b>	<b>169 283</b>	<b>144 304</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>169 283</b>	<b>144 304</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-5 868	-900
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-17 460	28 202
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>145 955</b>	<b>171 606</b>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 700 000	0
Inbetalda insatser	2 300 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>745 955</b>	<b>171 606</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>745 955</b>	<b>171 606</b>
Likvidamedel vid årets slut	1 956 469	1 210 514
Likvida medel vid årets början	1 210 514	1 038 907

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 230 152	1 175 109
Hyror, bostäder	143 391	162 703
Hyror, garage	32 200	33 600
Hyror, p-platser	9 600	9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-51 823	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 245	0
Rabatter	-12 922	-3 135
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 348 353</b>	<b>1 377 877</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	78 330	80 100
Övriga avgifter	2 090	1 540
Övriga ersättningar	4 942	-7
Fakturerade kostnader	720	360
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>86 082</b>	<b>81 993</b>

D

AS JF IT nr



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-83 477	-83 477
Avskrivning Byggnadsinventarier	-133 705	-133 705
Avskrivning Anslutningsavgifter	-42 204	-42 204
Avskrivningar tillkommande utgifter	-67 273	-67 273
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-326 659</b>	<b>-326 659</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 036	2 240
Övriga ränteintäkter	66	111
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 102</b>	<b>2 351</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-237 176	-243 329
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-237 176</b>	<b>-243 329</b>

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 307	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>6 307</b>	<b>0</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	4 717	5 939
Skattekonto	479	479
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>5 196</b>	<b>6 418</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 630	15 847
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 715	13 715
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>30 345</b>	<b>29 562</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 567 000	851 489
Transaktionskonto	389 469	359 025
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 956 469</b>	<b>1 210 514</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 038	13 951
Upplupna räntekostnader	19 422	24 024
Upplupna värmekostnader	34 469	32 289
Upplupna revisionsarvoden	9 563	9 560
Upplupna styrelsearvoden	22 400	44 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	114 433	106 190
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>207 325</b>	<b>230 414</b>

**Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**

Malmö, 28/3 - 2018

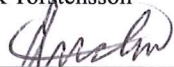
Ort och datum



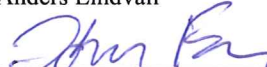
Patrik Torstensson



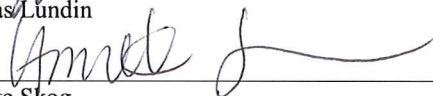
Anders Lindvall



Tobias Lundin



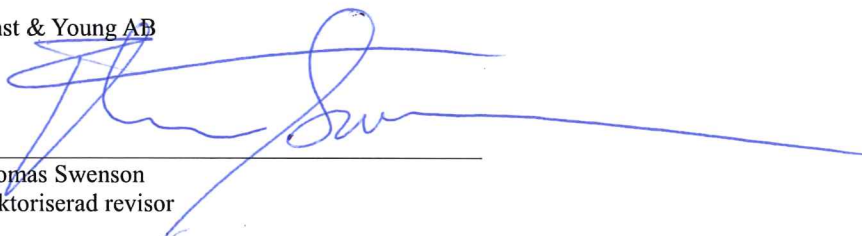
Johan Fors



Anette Skog

Vår revisionsberättelse har lämnats 13/4 2018

Ernst & Young AB



Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## 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 räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

#### 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 Brf Amiralsgatan 29 för år 2017 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 trygghetssätt.

### 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, 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.

Malmö den 13 april 2018

Ernst & Young AB



Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor