



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kommendörkaptenen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <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         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Kommendörkaptenen 7  | 2019    | Malmö  |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 78 bostadsrätter om totalt 5 795 kvm och 2 lokaler om 158 kvm.

Byggnadernas totalyta är 5 953 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| Tommy Danielsson         | Styrelseledamot, ordförande |
| Daniel Ramnevi           | Styrelseledamot             |
| Ingrid Sundström Stokbro | Styrelseledamot             |
| Magnus Delcarreon        | Styrelseledamot             |
| Per Olof Bergsten        | Styrelseledamot             |
| Emil Sjöstedt            | Suppleant                   |
| Jessica Schannong        | Suppleant                   |

### Valberedning

Teresita Cesan de Olivera  
Marie-Louise Ekström  
Sonja Grbovic

### Firmateckning

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen samt av två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Afrodita Cristea   Revisor   Borevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.  
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Besiktning rökgasluckor - Genomfört  
Diverse målningsarbete, trapphus, cykelförråd, soprum mm - Genomfört  
Utbyte armatur till rörelsestyrd led i trapphus mm - Genomfört  
Utbyte till glas i entrédörrar - Genomfört  
Tätning - fönster/ventilation - Genomfört  
Installerat 6 laddboxar i garage - Genomfört
- 2022-2023** ● Utbyte av trätrall terrasser våning 6 - Delvis genomfört
- 2023** ● OVK inkl åtgärder, spolning spillvattenledningar - Genomfört
- 2024** ● Ventilationsaggregat Flaggskjeppsgatan 2 - Utbyte genomfört

### Planerade underhåll

- 2026** ● Ventilationsaggregat Flöjelgatan 4  
Grindar och staket till innergård
- 2027** ● Ventilationsaggregat Västra Varvsgatan 27  
Nya tagg-/lås-system till entréerna
- 2028** ● Ventilationsaggregat Västra Varvsgatan 35

### Avtal med leverantörer

Administration och ekonomi   SBC  
Fastighetsskötsel   A2 förvaltning

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Flagghusen, med en andel på 11.92%.

Samfälligheten förvaltar gemensamt grönytor i kvarteret.

### Övrig verksamhetsinformation

8 hyreslägenheter återstår i föreningen och avses säljas löpande.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför året fattade styrelsen beslut att höja årsavgifterna med 2 procent.

Under räkenskapsåret har en stor del av tidigare befarade kundförluster återvunnits.

Nya momsregler för lokaluthyrning innebär förbättrade möjligheter till momsavdrag för föreningen framöver.

Besked om omreglerad tomträttsavgäld mottogs under slutet av 2025. Den nya avgäldsnivån innebär en betydligt lägre kostnadsökning än vad föreningen tidigare planerat för.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 7 412 375   | 7 247 368   | 6 843 379   | 6 315 004   |
| Resultat efter fin. poster                         | -3 907 724  | -3 504 288  | -4 504 507  | -5 486 482  |
| Soliditet (%)                                      | 63          | 64          | 62          | 62          |
| Yttre fond                                         | 913 182     | 799 750     | 428 100     | 556 026     |
| Taxeringsvärde                                     | 190 356 000 | 161 756 000 | 161 756 000 | 161 756 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 988         | 954         | 933         | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 69,9        | 62,0        | 67,3        | -           |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 14 574      | 14 711      | 16 230      | 16 443      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 12 828      | 12 949      | 13 964      | 14 148      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 244         | 317         | 113         | 74          |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 98          | 96          | 131         | 94          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 112         | 102         | 100         | 86          |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 63          | 61          | 48          | 43          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 272         | 259         | 279         | 222         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,61        | 2,94        | 2,46        | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 14,42       | 14,87       | 17,40       | -           |

**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 el (totalt 146 914 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningens sparande överstiger årets negativa resultat. Styrelsen avser att fortsatt säkerställa en god och stabil ekonomi genom ett väl avvägt kassaflöde i kombination med en betryggande ekonomisk buffert för oförutsedda händelser.

Årets kassaflöde uppgick till +939 594 kr och föreningens tillgängliga likvida medel vid årets slut uppgick till 5 243 588 kr.

Framtida försäljningar av hyresrätter kommer att bidra till amorteringar och kostnadssänkningar.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 159 441 505        | -                                            | -                               | 159 441 505        |
| Upplåtelseavgifter       | 5 805 905          | -                                            | -                               | 5 805 905          |
| Fond, yttre<br>underhåll | 799 750            | -72 623                                      | 186 055                         | 913 182            |
| Balanserat resultat      | -23 330 440        | -3 504 288                                   | -186 055                        | -26 948 160        |
| Årets resultat           | -3 504 288         | 3 504 288                                    | -3 907 724                      | -3 907 724         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>139 212 432</b> | <b>0</b>                                     | <b>-3 907 724</b>               | <b>135 304 708</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -26 762 105        |
| Årets resultat                                                     | -3 907 724         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -186 055           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-30 855 884</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 25 221             |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-30 830 663</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 7 412 375         | 7 247 368         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 3 360             | 812 902           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>7 415 735</b>  | <b>8 060 270</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 681 724        | -3 561 904        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -222 051          | -309 413          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -154 556          | -150 605          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -5 335 572        | -5 321 030        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-9 393 903</b> | <b>-9 342 952</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 978 168</b> | <b>-1 282 681</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 77 159            | 139 018           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -2 006 715        | -2 360 624        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 929 556</b> | <b>-2 221 606</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-3 907 724</b> | <b>-3 504 288</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-3 907 724</b> | <b>-3 504 288</b> |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad                                       | 12, 17 | 206 945 485        | 212 281 057        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>206 945 485</b> | <b>212 281 057</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>206 945 485</b> | <b>212 281 057</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 162 192            | 313 535            |
| Övriga fordringar                             | 13     | 2 172 120          | 1 093 142          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14     | 621 479            | 611 399            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>2 955 791</b>   | <b>2 018 076</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 3 413 128          | 3 345 851          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>3 413 128</b>   | <b>3 345 851</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>6 368 919</b>   | <b>5 363 927</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>213 314 403</b> | <b>217 644 983</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 165 247 410        | 165 247 410        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 913 182            | 799 750            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>166 160 592</b> | <b>166 047 160</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -26 948 160        | -23 330 440        |
| Årets resultat                               |        | -3 907 724         | -3 504 288         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-30 855 884</b> | <b>-26 834 728</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>135 304 708</b> | <b>139 212 432</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 42 169 700         | 42 169 700         |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 45 150             | 15 000             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>42 214 850</b>  | <b>42 184 700</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 34 197 000         | 34 918 200         |
| Leverantörsskulder                           |        | 234 321            | 0                  |
| Skatteskulder                                |        | 429 564            | 391 954            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 6 201              | 165 034            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 927 759            | 772 663            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>35 794 846</b>  | <b>36 247 851</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>213 314 403</b> | <b>217 644 983</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-1 978 168</b> | <b>-1 282 681</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 5 335 572         | 5 321 030         |
|                                                                                 | <b>3 357 404</b>  | <b>4 038 349</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 74 742            | 139 018           |
| Erlagd ränta                                                                    | -2 010 716        | -2 363 447        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 421 430</b>  | <b>1 813 919</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -62 981           | -45 284           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 272 195           | -1 020 063        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 630 644</b>  | <b>748 572</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                 | -396 637          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>-396 637</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 0                 | 5 120 000         |
| Amortering av lån                                                               | -721 200          | -6 042 600        |
| Depositioner                                                                    | 30 150            | 15 000            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-691 050</b>   | <b>-907 600</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>939 594</b>    | <b>-555 665</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>4 303 994</b>  | <b>4 859 659</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>5 243 588</b>  | <b>4 303 994</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kommendörkaptenen 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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 el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Hissar              | 3,33 %         |
| Byggnad             | 3,33 - 10,00 % |
| Yttertak            | 3,33 %         |
| Fasader             | 3,33 %         |
| Ventilation         | 4,00 %         |
| Fönster             | 4,00 %         |
| Stomme och grund    | 1,09 - 2,56 %  |
| El                  | 3,33 %         |
| Stamledningar Värme | 5,00 %         |
| Dörrar & portar     | 4,00 %         |
| Stamledningar VA    | 5,00 %         |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD el och laddstolpar.

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                                 | 2025             | 2024             |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                            | 4 942 932        | 4 816 586        |
| Hysesintäkter bostäder                          | 1 106 196        | 1 063 729        |
| Hysesintäkter lokaler, moms                     | 394 856          | 423 704          |
| Hysesintäkter p-plats, moms                     | 0                | 321 865          |
| Deb. fastighetsskatt, moms                      | 76 416           | 57 564           |
| Bredband                                        | 235 284          | 241 788          |
| Intäkt parkeringsbolag, moms                    | 435 634          | 103 703          |
| Hyses- och avgiftsrabatt, moms                  | 0                | -28 800          |
| Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga | 1 000            | 0                |
| El, moms                                        | 148 390          | 182 109          |
| Elintäkter laddstolpe moms                      | 12 508           | 6 695            |
| Påminnelseavgift                                | 540              | 0                |
| Pantsättningsavgift                             | 14 670           | 8 022            |
| Överlåtelseavgift                               | 17 603           | 11 344           |
| Administrativ avgift, moms                      | 196              | 0                |
| Administrativ avgift                            | 872              | 774              |
| Andrahandsuthyrning                             | 22 706           | 35 879           |
| Vidarefakturerade kostnader                     | 1 875            | 909              |
| Vidarefakturerade kostnader, moms               | 700              | 1 499            |
| Öres- och kronutjämning                         | -3               | -3               |
| <b>Summa</b>                                    | <b>7 412 375</b> | <b>7 247 368</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2025         | 2024           |
|-----------------|--------------|----------------|
| Övriga intäkter | 3 360        | 812 902        |
| <b>Summa</b>    | <b>3 360</b> | <b>812 902</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 228 204        | 142 827        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 8 184          | 40 058         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 0              | 3 180          |
| Städning utöver avtal               | 9 078          | 8 238          |
| Besiktningar                        | 0              | 6 006          |
| Hissbesiktning                      | 0              | 12 838         |
| Brandskydd                          | 9 338          | 4 135          |
| Gårdkostnader                       | 487            | 7 482          |
| Gemensamma utrymmen                 | 0              | 8 212          |
| Snöröjning/sandning                 | 6 228          | 6 334          |
| Serviceavtal                        | 71 001         | 62 702         |
| Mattvätt/Hyrmattor                  | 24 090         | 25 677         |
| Fordon                              | 0              | -0             |
| Förbrukningsmaterial                | 8 203          | 5 461          |
| <b>Summa</b>                        | <b>364 814</b> | <b>333 150</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Huskropp utvändigt           | 0              | 13 666         |
| Bostadsrättslägenheter       | 11 375         | 18 859         |
| Tvättstuga                   | 152            | 12 706         |
| Trapphus/port/entr           | 42 330         | 8 757          |
| Sophantering/återvinning     | 0              | -2             |
| Dörrar och lås/porttele      | 33 456         | 19 881         |
| VVS                          | 15 825         | 2 692          |
| Värmeanläggning/undercentral | 14 218         | 4 706          |
| Ventilation                  | 87 581         | 58 130         |
| Elinstallationer             | 32 013         | 15 615         |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0              | 2 408          |
| Hissar                       | 24 133         | 14 280         |
| Tak                          | 0              | 4 024          |
| Balkonger/altaner            | 0              | 2 605          |
| Garage/parkering             | 1 143          | 9 129          |
| Vattenskada                  | 0              | 24 256         |
| <b>Summa</b>                 | <b>262 227</b> | <b>211 713</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                     | 2025          | 2024          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Gemensamma utrymmen | 15 982        | 0             |
| VVS                 | 0             | 72 623        |
| Elinstallationer    | 9 240         | 0             |
| <b>Summa</b>        | <b>25 221</b> | <b>72 623</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025             | 2024             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 583 498          | 574 111          |
| Uppvärmning             | 665 146          | 604 559          |
| Vatten                  | 373 223          | 365 750          |
| Sophämtning/renhållning | 85 536           | 133 313          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 707 403</b> | <b>1 677 732</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025             | 2024             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 95 689           | 103 994          |
| Tomträttsavgäld        | 826 680          | 826 680          |
| Kabel-TV               | 32 891           | 47 932           |
| Bredband               | 201 647          | 199 206          |
| Samfällighetsavgifter  | -66 672          | -108 866         |
| Fastighetsskatt        | 231 824          | 197 740          |
| <b>Summa</b>           | <b>1 322 059</b> | <b>1 266 687</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 6 475          | 3 317          |
| Tele- och datakommunikation                        | 1 132          | 3 409          |
| Inkassokostnader                                   | 13 631         | 9 648          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 431            | 19 632         |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 28 085         | 1 474          |
| Styrelseomkostnader                                | 3 845          | 2 320          |
| Föreningskostnader                                 | 3 312          | 3 606          |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 99 595         | 96 424         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 28 121         | 16 383         |
| Pantsättningskostnad                               | 21 556         | 13 737         |
| Administration                                     | 6 996          | 107 271        |
| Konsultkostnader                                   | 0              | 24 753         |
| Vidarefakturerade kostnader                        | 49             | 0              |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 7 440          | 7 440          |
| Föreningsavgifter                                  | 1 382          | 0              |
| <b>Summa</b>                                       | <b>222 051</b> | <b>309 413</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025           | 2024           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 117 600        | 114 600        |
| Arbetsgivaravgifter | 36 956         | 36 005         |
| <b>Summa</b>        | <b>154 556</b> | <b>150 605</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025             | 2024             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 2 004 132        | 2 356 909        |
| Dröjsmålsränta                     | 22               | 965              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 2 561            | 2 750            |
| <b>Summa</b>                       | <b>2 006 715</b> | <b>2 360 624</b> |

## NOT 12, BYGGNAD

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 241 540 105        | 241 143 468        |
| Årets inköp                                   | 0                  | 396 637            |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>241 540 105</b> | <b>241 540 105</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -29 259 048        | -23 938 018        |
| Årets avskrivning                             | -5 335 572         | -5 321 030         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-34 594 620</b> | <b>-29 259 048</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>206 945 485</b> | <b>212 281 057</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 140 600 000        | 115 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 49 756 000         | 46 756 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>190 356 000</b> | <b>161 756 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                            | 205 099          | 134 491          |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 136 561          | 0                |
| Övriga kortfristiga fordringar         | 0                | 507              |
| Transaktionskonto                      | 774 330          | 672 711          |
| Borgo räntekonto                       | 1 056 130        | 285 433          |
| <b>Summa</b>                           | <b>2 172 120</b> | <b>1 093 142</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | 31 914         | 22 508         |
| Förutbet fast skötsel    | 56 578         | 54 333         |
| Förutbet försäkr premier | 32 474         | 30 729         |
| Förutbet kabel-TV        | 8 174          | 8 366          |
| Förutbet tomträttsavgäld | 413 340        | 413 340        |
| Förutbet bredband        | 50 113         | 51 289         |
| Upplupna intäkter        | 26 469         | 30 834         |
| Upplupna ränteintäkter   | 2 417          | 0              |
| <b>Summa</b>             | <b>621 479</b> | <b>611 399</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2030-06-30               | 1,60 %                  | 22 000 000          | 22 000 000          |
| Handelsbanken         | 2026-06-30               | 2,19 %                  | 16 000 000          | 16 000 000          |
| Handelsbanken         | 2027-06-30               | 3,70 %                  | 20 169 700          | 20 169 700          |
| Handelsbanken         | 2026-06-26               | 2,19 %                  | 18 197 000          | 18 918 200          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>76 366 700</b>   | <b>77 087 900</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 34 197 000          | 34 918 200          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 760 700 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 498            | 0              |
| Uppl kostn el                    | 53 699         | 55 674         |
| Uppl kostnad Värme               | 86 172         | 84 950         |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 25 000         | 20 000         |
| Uppl kostn räntor                | 3 190          | 7 191          |
| Uppl kostn vatten                | 31 217         | 29 273         |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 7 536          | 6 849          |
| Uppl kostnad arvoden             | 117 600        | 0              |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 36 951         | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter          | 565 896        | 568 726        |
| <b>Summa</b>                     | <b>927 759</b> | <b>772 663</b> |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning       | 118 458 000 | 118 458 000 |

**NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Mot bakgrund av föreningens goda ekonomiska ställning och stabila kassaflöde har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade för verksamhetsåret 2026. Styrelsen avser att under året fokusera på att optimera föreningens kapitalstruktur genom en översyn av lån och amorteringsnivåer.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Malmö

---

Daniel Ramnevi  
Styrelseledamot

---

Ingrid Sundström Stokbro  
Styrelseledamot

---

Magnus Delcarreon  
Styrelseledamot

---

Per Olof Bergsten  
Styrelseledamot

---

Tommy Danielsson  
Styrelseledamot, ordförande

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

---

Borevision  
Afrodita Cristea  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.04.2026 11:15

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 17.04.2026 08:21

**DOCUMENT ID:**

SkJq-Ik6-g

**ENVELOPE ID:**

B1x0FbIkPwg-SkJq-Ik6-g

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kommendörkaptenen 1, 769634-7355 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

6b4d646bb4369473280db61662120b0cbc0e9ee364e53c053e46876995120df9d5c48925fc23b39544db72d3e90b8b55a6b96f03fbe5d15f34ca573c64e59f6a

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                                       | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. INGRID CHATARINA SUN<br>DSTRÖM STOKBRO<br><br>ingrid.sundstrom@malm<br>o.se  |  Signed   | 17.04.2026 10:13 | eID    | Swedish BankID     |
|                                                                                 | Authenticated                                                                              | 17.04.2026 10:12 | Low    | IP: 90.227.163.181 |
| 2. Karl Erik Magnus Delcarre<br>on<br><br>magnus.delcarreon@mkb<br>fastighet.se |  Signed   | 17.04.2026 10:46 | eID    | Swedish BankID     |
|                                                                                 | Authenticated                                                                              | 17.04.2026 10:44 | Low    | IP: 212.247.97.202 |
| 3. Emil Marcus Daniel Ramn<br>evi<br><br>daniel.ramnevi@gmail.co<br>m           |  Signed   | 21.04.2026 09:05 | eID    | Swedish BankID     |
|                                                                                 | Authenticated                                                                              | 21.04.2026 09:04 | Low    | IP: 78.67.178.192  |
| 4. JAN TOMMY DANIELSSO<br>N<br><br>danielssontommy@gmail.<br>com                |  Signed   | 24.04.2026 19:26 | eID    | Swedish BankID     |
|                                                                                 | Authenticated                                                                              | 24.04.2026 19:25 | Low    | IP: 104.28.45.55   |
| 5. PER OLOF MIKAEL BERGS<br>TEN<br><br>pobe@aak.com                             |  Signed | 25.04.2026 20:56 | eID    | Swedish BankID     |
|                                                                                 | Authenticated                                                                              | 25.04.2026 20:54 | Low    | IP: 94.234.67.240  |
| 6. AFRODITA DORINA CRIST<br>EA<br><br>afrodita.cristea@borevisio<br>n.se        |  Signed | 26.04.2026 11:15 | eID    | Swedish BankID     |
|                                                                                 | Authenticated                                                                              | 26.04.2026 11:15 | Low    | IP: 81.170.170.75  |

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1, org.nr. 769634-7355

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.04.2026 11:15

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 17.04.2026 08:21

**DOCUMENT ID:**

Byk9-Lkp-e

**ENVELOPE ID:**

S1RFbIJTbI-Byk9-Lkp-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kommendörkaptenen 1 - RB.pdf

2 pages

**SHA-512:**

09d233bf31630b6d9a24d78e2ed0a2cc238dc82fdc3df8  
0972b48e3d84be843f70fa800c00c7346e1c53069d3e8c  
f6d579573d939682a1c68ce2f294fb33227b

## Activity log

| RECIPIENT                          | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|------------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. AFRODITA DORINA CRIST<br>EA     | Signed        | 26.04.2026 11:15 | eID    | Swedish BankID    |
| afrodita.cristea@borevisio<br>n.se | Authenticated | 26.04.2026 11:14 | Low    | IP: 81.170.170.75 |

\* 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