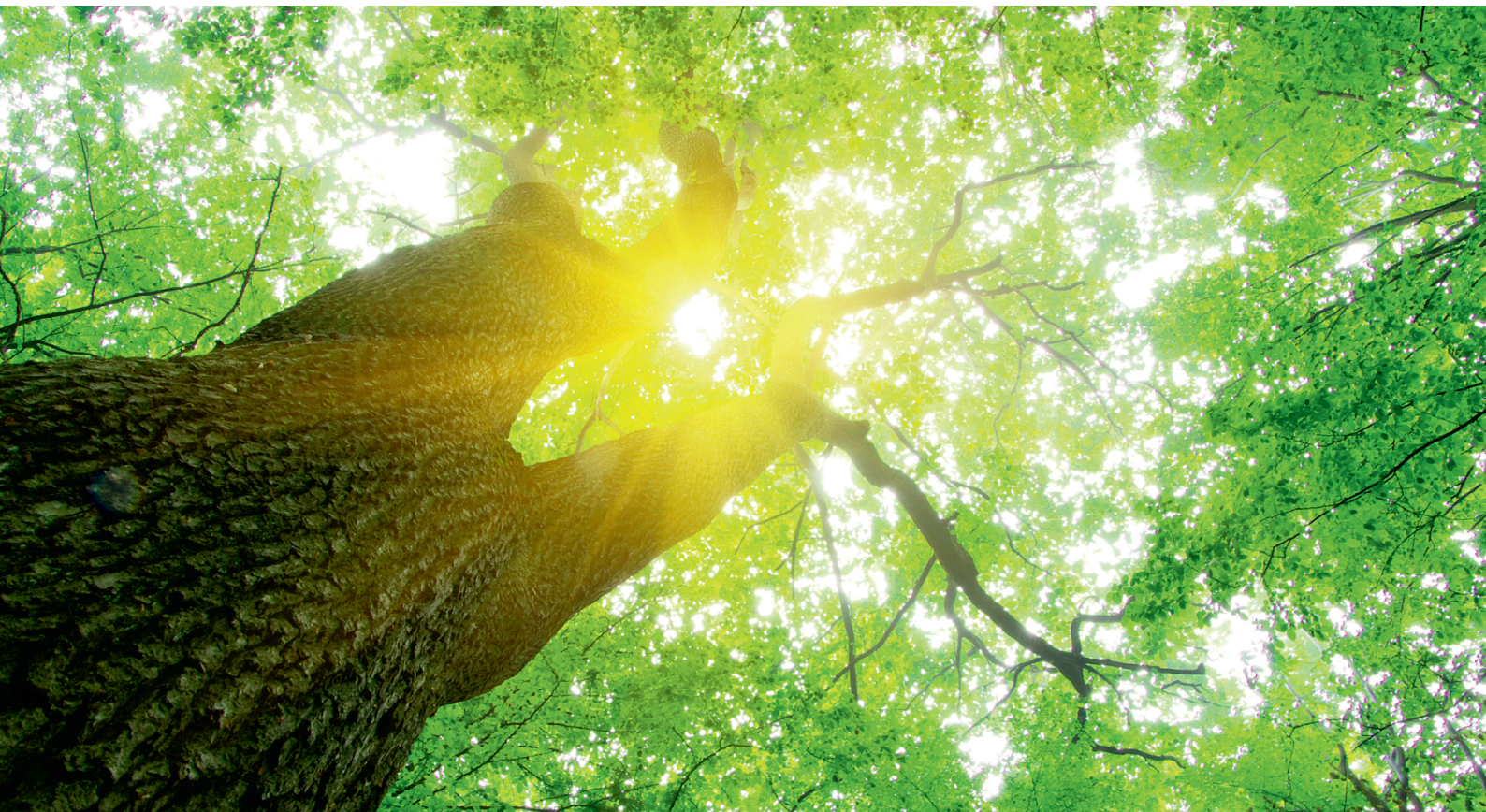




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kommendörkaptenen 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Flagghusen. Föreningens andel är 11,92 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsyta i kvarteret .

Styrelsen

Christel Bjöwi	Ordförande	Avgår januari 2022
Roger Garman	Ordförande	Tillträder januari 2022
Magnus Delcarreon	Ledamot	
John Huzell	Ledamot	
David Larsson	Ledamot	
Ingrid Stokbro	Ledamot	
Kim Wiklund	Ledamot	
Tommy Danielsson	Suppleant	
Emelie Kristin Kalén Ekblad	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032.
Underhållsplanen uppdaterades 2112.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
OVK	2021	
Uppfräschning av gård, växter, sittplatser	2021	
Garage, linjemarkering, målning, ventilation	2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad, målning/tvätt sockelmur	2022	
Besiktning rökgasluckor	2022	
Sedumtak besiktning, tätning	2022	Preliminärt
Utbyte dåliga brädor, takterrasser	2022	Preliminärt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Tekniskt underhåll	EP Service
El och fjärrvärme	Eon
TV, telefoni och bredband	Telia
Miljöavfall	Suez
Rest- och matavfall	VASYD
Uthyrning garageplatser	Aimo Park AB
Entrémattor	Elis AB
Växter entréer	Ambius AB
Serviceavtal garageport	Assa Abloy
Avläsning, fördelning el	Brunata
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss AB
Vatten och avlopp	VASYD

Föreningens ekonomi

Beräkningen av lån per kvm bostadsrättsyta blir högre då föreningen fortfarande har 13 hyreslägenheter (2021-12-31).

Försäljning av en hyreslägenhet gjordes 2021 - amortering gjordes på föreningens lån.

Försäljning 2 hyreslägenheter kommer att göras våren 2022.

I årsredovisningen finns en jämförelsestörande post avseende Kommendörkaptenen 7 AB som fortfarande är under likvidation. Likvidationen beräknas slutförd i mars 2022.

Åtgärder inom trivsel och energibesparing/hållbarhet planeras och prioriteras, såsom solceller på taket, laddstolpar i garaget och utemiljön längs Västra Varvgatan. Föreningen avser söka bidrag.

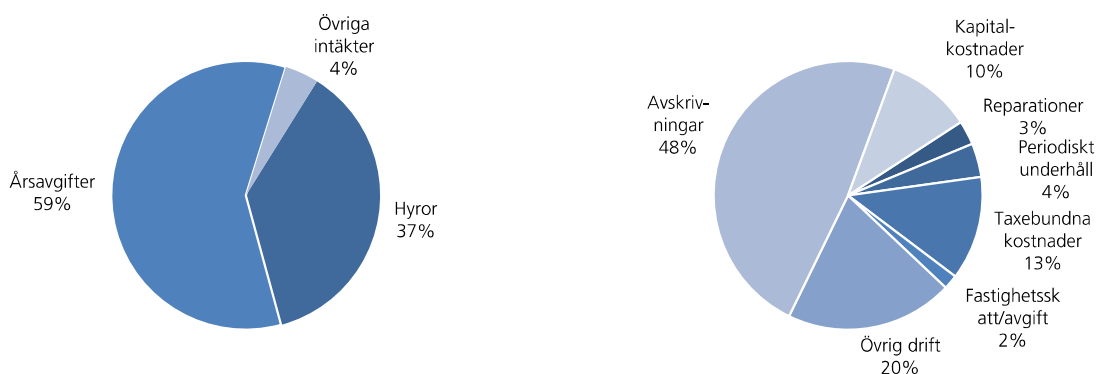
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-03-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 107 496	14 845 351
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 244 239	6 030 025
Finansiella intäkter	211	4 465 317
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 252 397
Medlemsinsatser	2 395 000	2 425 000
Ökning av kortfristiga skulder	419 880	0
	9 059 331	14 172 739
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 539 800	4 012 132
Finansiella kostnader	1 124 665	1 925 732
Ökning av kortfristiga fordringar	12 463	0
Minskning av långfristiga skulder	2 420 894	13 880 512
Minskning av kortfristiga skulder	0	5 092 218
	8 097 823	24 910 594
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 069 004	4 107 496
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	961 508	-10 737 855

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har sålt 1 hyreslägenhet och amorterat på lån. Återstår nu 13 hyreslägenheter, varav 2 kommer att säljas under våren 2022.

Likvidering av AB Kommendörkaptenen utförs av jurist på SBC (beräknas klar mars 2022)

Underhåll har genomförts baserat på myndighetskrav och är slutförts. Energibesparande åtgärder kommer vara fokus i underhållsplanen.

Föreningen har också slutfört uppfräschningen av innergård med fokus på växtlighet.

Pga rådande pandemi har styrelsemöten och stämma genomförts digitalt. Under sommaren kunde ändå en mindre gårdssammankomst genomföras.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st
Överlåtelse under året: 15 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 104
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	773	729	334	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 475	1 502	1 067	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	19 617	20 125	23 034	0
Elkostnad/m ² totalyta	69	63	44	0
Värmekostnad/m ² totalyta	86	76	28	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	39	19	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	186	180	90	0
Soliditet (%)	59	59	55	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 730	-5 221	-2 589	0
Nettoomsättning (tkr)	6 234	6 035	3 239	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 795 m² bostäder och 245 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	149 126 877	1 919 684	0	147 207 193
Upplåtelseavgifter	1 275 533	475 316	0	800 217
Fond för yttre underhåll	572 975	428 100	0	144 875
S:a bundet eget kapital	150 975 385	2 823 100	0	148 152 285
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 382 817	-428 100	-5 220 524	-2 734 193
Årets resultat	-4 729 859	-4 729 859	5 220 524	-5 220 524
S:a ansamlad förlust	-13 112 676	-5 157 959	0	-7 954 717
S:a eget kapital	137 862 709	-2 334 859	0	140 197 568

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 729 859
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 954 717
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-428 100
summa balanserat resultat	-13 112 676

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

445 049
-12 667 627

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 233 535	6 034 537
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 704	-4 512
Summa rörelseintäkter		6 244 239	6 030 025

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 016 075	-3 462 593
Övriga externa kostnader	Not 5	-398 673	-399 839
Personalkostnader	Not 6	-125 052	-149 700
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 309 845	-5 312 684
Summa rörelsekostnader		-9 849 645	-9 324 816

RÖRELSERESULTAT

-3 605 406 **-3 294 791**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	211	-4 485 000
Nedskrivning av finansiella tillgångar	0	3 648 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 124 665	-1 088 868
Summa finansiella poster	-1 124 454	-1 925 733

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-4 729 859 **-5 220 524**

ÅRETS RESULTAT

-4 729 859 **-5 220 524**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	227 775 253	233 085 098
Summa materiella anläggningstillgångar		227 775 253	233 085 098
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		227 775 253	233 085 098
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		40 801	112 131
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 688 655	2 892 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	538 909	679 643
Summa kortfristiga fordringar		4 268 365	3 684 211
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 708 188	1 318 371
Summa kassa och bank		1 708 188	1 318 371
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 976 553	5 002 582
SUMMA TILLGÅNGAR		233 751 806	238 087 680

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 402 410	148 007 410
Fond för yttre underhåll	Not 11	572 975	144 875
Summa bundet eget kapital		150 975 385	148 152 285
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 382 817	-2 734 193
Årets resultat		-4 729 859	-5 220 524
Summa ansamlad förlust		-13 112 676	-7 954 717
SUMMA EGET KAPITAL		137 862 709	140 197 568
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	43 070 800	65 572 000
Summa långfristiga skulder		43 070 800	65 572 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	50 522 759	30 442 453
Leverantörsskulder		266 245	208 704
Skatteskulder		383 268	190 344
Övriga skulder		910 835	903 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	735 190	572 857
Summa kortfristiga skulder		52 818 297	32 318 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 751 806	238 087 680

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	92 år	92 år
Stomkomplett. för.	30 år	30 år
Stomkomplett. medl.	39 år	39 år
Värmesystem	20 år	20 år
Fastighetsel	20 år	20 år
Hissar	30 år	30 år
Luftbehandlingssyst.	20 år	20 år
Stamledningar VA	20 år	20 år
Fasader/balkonger	30 år	30 år
Fönster/dörrar, port	20 år	20 år
Yttertak	30 år	30 år
Utemiljö allmänt	30 år	30 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	3 688 643	3 477 168
	Hyror bostäder	1 513 485	1 652 446
	Hyror lokaler momspliktiga	358 623	253 508
	Hyror parkering	429 497	413 795
	Bredbandsintäkter	51 000	57 750
	Elintäkter moms	192 187	177 813
	Avgift andrahandsuthyrning	0	1 971
	Öresutjämning	100	86
		6 233 535	6 034 537
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	1 688	0
	Fakturerade kostnader moms	0	25 955
	Övriga intäkter	9 017	-30 467
		10 704	-4 512

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	227 913	101 107
	Fastighetsskötsel beställning	17 341	21 619
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	1 907
	Fastighetsskötsel gård beställning	31 965	15 667
	Snöröjning/sandning	6 619	0
	Städning enligt beställning	27 272	0
	Mattvätt/Hyrmattor	18 468	17 143
	OVK Obl. Ventilationskontroll	84 165	33 125
	Hissbesiktning	3 791	7 013
	Myndighetstillsyn	4 178	0
	Bevakning	0	9 001
	Gemensamma utrymmen	1 358	29 423
	Sophantering	5 148	5 169
	Gård	2 158	714
	Serviceavtal	57 067	22 095
	Förbrukningsmateriel	32 058	8 700
	Störningsjour och larm	1 594	0
	Brandskydd	16 886	2 754
		537 978	275 437
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	2 886	10 019
	Brf Lägenheter	84 536	0
	Gemensamma utrymmen	14 937	5 003
	Tvättstuga	10 056	6 527
	Sophantering/återvinning	0	2 730
	Entré/trapphus	10 440	8 611
	Lås	20 923	35 881
	VVS	9 997	26 444
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 119
	Ventilation	26 314	22 771
	Elinstallationer	9 543	13 939
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 613
	Hiss	0	29 345
	Tak	7 066	0
	Fönster	2 935	8 326
	Balkonger/altaner	11 858	8 335
	Mark/gård/utemiljö	19 739	0
	Garage/parkering	14 556	1 834
	Skador/klotter/skadegörelse	13 956	3 374
	Vattenskada	60 055	73 085
		319 799	264 956
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	13 105	0
	Gemensamma utrymmen	0	56 050
	Tvättstuga	58 205	0
	VVS	26 651	73 406
	Ventilation	117 962	41 568
	Elinstallationer	29 277	0
	Huskropp utvändigt	27 889	0
	Tak	0	29 468
	Mark/gård/utemiljö	171 959	16 413
	Garage/parkering	0	61 250
		445 049	278 155

Not 4

FORTSÄTTNING	2021	2020
Taxebundna kostnader		
El	419 430	383 509
Värme	517 174	460 640
Vatten	247 460	238 231
Sophämtning/renhållning	186 523	182 028
	1 370 587	1 264 407
Övriga driftkostnader		
Försäkring	115 696	96 857
Tomträttsavgäld	826 680	826 680
Samfällighetsavgift	-55 256	0
Kabel-TV	262 619	265 756
Bredband	0	1
	1 149 739	1 189 294
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	192 924	190 344
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 016 075	3 462 593

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Kreditupplysning	18 926	0
Tele- och datakommunikation	1 053	3 535
Juridiska åtgärder	58 428	5 156
Inkassering avgift/hyra	3 827	2 250
Hysesförluster	2	0
Revisionsarvode extern revisor	69 441	52 750
Föreningskostnader	9 704	24 063
Fritids- och trivselkostnader	178	0
Förvaltningsarvode	88 950	206 871
Administration	86 204	5 962
Korttidsinventarier	22 420	8 877
Konsultarvode	32 280	85 299
Föreningsavgifter	0	2 989
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 260	0
OBS konto	0	2 086
	398 673	399 839

Not 6

PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	95 157	114 931
Sociala kostnader	29 895	34 769
	125 052	149 700

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	1 301 629	1 304 129
	Yttertak K3	358 936	359 066
	Fasader/balkonger K3	363 417	363 442
	Fönster/dörrar och portar K3	234 850	234 850
	Stomkomplettering förening K3	483 796	483 850
	Stomkomplettering medlem K3	725 694	725 775
	Stamledningar VA K3	247 648	247 648
	Värmesystem K3	396 237	396 237
	Luftbehandlingssystem K3	443 581	443 581
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	414 353	414 381
	Hissar K3	138 028	138 034
	Utemiljö allmänt K3	201 676	201 690
		5 309 845	5 312 684
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	241 077 168	242 329 565
	Nyanskaffningar	0	-1 252 397
	Utgående anskaffningsvärde	241 077 168	241 077 168
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 992 070	-2 679 386
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 309 845	-5 312 684
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 301 915	-7 992 070
	Planenligt restvärde vid årets slut	227 775 253	233 085 098
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 800 000	89 800 000
	Taxeringsvärde mark	50 945 000	50 945 000
		140 745 000	140 745 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	134 000 000	134 000 000
	Lokaler	6 745 000	6 745 000
		140 745 000	140 745 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	190 591	33 395
	Klientmedel hos SBC	2 310 604	2 789 125
	Inkasso	0	85
	Fordringar	137 248	61 593
	Fordringar kreditfakturer	0	8 239
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		3 688 655	2 892 437

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
Försäkring		49 086	46 975
Kabel-TV		69 153	59 740
Serviceavtal		0	2 065
Tomträttsavgäld		413 340	413 340
Parkering		0	106 233
Fastighetsskötsel		0	51 289
Bostadsrätterna		7 330	0
		538 909	679 642

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		144 875	0
Reservering enligt stadgar		428 100	144 875
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
Vid årets slut		572 975	144 875

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,600 %	22 000 000	22 000 000	2030-06-30
Handelsbanken	1,320 %	21 572 000	22 073 200	2024-06-30
Handelsbanken	0,620 %	28 021 559	29 941 253	2022-06-22
Handelsbanken	1,060 %	22 000 000	22 000 000	2022-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		93 593 559	96 014 453	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 522 759	-30 442 453	
		43 070 800	65 572 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 91 087 559 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER		2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar		118 458 000	118 458 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	42 162	41 314
Värme	83 377	74 105
Sophämtning	3 422	4 256
Extern revisor	35 000	0
Ränta	53 628	5 764
Avgifter och hyror	517 601	447 418
	735 190	572 857

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerad försäljning av 2 hyreslägenheter under våren 2022.

Planering pågår för större energibesparande åtgärder. Bidrag kommer att sökas.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2022

Christel Bjöwi
Ordförande

Roger Garman
Ordförande

Magnus Delcarreon
Ledamot

John Huzell
Ledamot

David Larsson
Ledamot

Ingrid Stokbro
Ledamot

Kim Wiklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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. 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, 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1 för år 2021 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 fortlopande 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 tryggsätt.

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 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 dag som framgår av den digitala underskriften

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se