



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kommendörkaptenen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 18 |

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-12.

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 fastigheten nedan:

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 5953 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Tommy Danielsson | Ordförande |
| Ingrid Sundström Stokbro | Styrelseledamot |
| Per Olof Bergsten | Styrelseledamot |
| Vilhelm Rittsél | Styrelseledamot |
| Magnus Delcarreon | Suppleant |

Valberedning

Teresita Cesan de Oliviera sammankallande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor Niklas Bromér

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2024. Underhållsplanen är aktuell.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Ventilationsaggregat Flagskeppsgatan 2 - Utbyte genomfört
- 2023 ● OVK inkl åtgärder, spolning spillvattenledningar - Genomfört
- 2022-2023 ● Utbyte av trätrall terrasser våning 6 - Delvis genomfört
- 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

Planerade underhåll

- 2025 ● Ventilationsaggregat Flöjelgatan 4
- 2026 ● Ventilationsaggregat Västra Varvsgatan 27
- 2027 ● 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

Försäljning av två hyreslägenheter

8 hyreslägenheter återstår i föreningen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi höjde avgifterna med +5% från och med 2024-01-01

Föreningen har under året amorterat 5 300 000 extra efter försäljning av två hyreslägenheter

Förbättrad räntebild

Förändringar i avtal

Nytt försäkringsavtal med förbättrade villkor

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 109 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser och 2 upplåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 7 247 368 | 6 843 379 | 6 315 004 | 6 233 535 |
| Resultat efter fin. poster | -3 504 288 | -4 504 507 | -5 486 482 | -4 729 859 |
| Soliditet (%) | 64 | 62 | 62 | 59 |
| Yttre fond | 799 750 | 428 100 | 556 026 | 572 975 |
| Taxeringsvärde | 161 756 000 | 161 756 000 | 161 756 000 | 140 745 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 954 | 933 | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 62,0 | 67,3 | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 14 711 | 16 230 | 16 443 | 18 402 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 12 949 | 13 964 | 14 148 | 15 589 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 317 | 113 | 74 | 166 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 96 | 131 | 94 | 70 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 102 | 100 | 86 | 86 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 61 | 48 | 43 | 41 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 259 | 279 | 222 | 197 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,94 | 2,46 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 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 147 478 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 det negativa resultatet. Styrelsen avser att även fortsatt säkerställa en god och stabil ekonomi genom ett kassaflöde i god balans i kombination med en signifikant ekonomisk buffert för eventuella oförutsedda händelser. Framtida försäljningar av hyresrätter kommer att bidra till amorteringar och kostnadsänkningar. Vi har under året genomfört två lägenhetsförsäljningar som genererat ytterligare amorteringar på 5,3 miljoner kronor. Vi har även under året gjort ett förvärv av materialla anläggningstillgångar i form av ett nytt ventilationsaggregat.

Förändringar i eget kapital

| | 2023-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2024-12-31 |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 155 809 431 | - | 3 632 074 | 159 441 505 |
| Upplåtelseavgifter | 4 317 979 | - | 1 487 926 | 5 805 905 |
| Fond, yttre underhåll | 428 100 | -19 716 | 391 366 | 799 750 |
| Balanserat resultat | -18 454 283 | -4 484 791 | -391 366 | -23 330 440 |
| Årets resultat | -4 504 507 | 4 504 507 | -3 504 288 | -3 504 288 |
| Eget kapital | 137 596 720 | 0 | 1 615 712 | 139 212 432 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -22 939 074 |
| Årets resultat | -3 504 288 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -391 366 |
| Totalt | -26 834 728 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 72 623 |
| Balanseras i ny räkning | -26 762 105 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 7 247 368 | 6 843 379 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 812 902 | 257 454 |
| Summa rörelseintäkter | | 8 060 270 | 7 100 833 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 561 904 | -4 126 802 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -309 413 | -209 430 |
| Personalkostnader | 10 | -150 605 | -137 988 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -5 321 030 | -5 319 708 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 342 952 | -9 793 928 |
| RÖRELSERESULTAT | | -1 282 681 | -2 693 096 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 139 018 | 247 674 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -2 360 624 | -2 059 086 |
| Summa finansiella poster | | -2 221 606 | -1 811 412 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -3 504 288 | -4 504 507 |
| ÅRETS RESULTAT | | -3 504 288 | -4 504 507 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 212 281 057 | 217 205 450 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 212 281 057 | 217 205 450 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 212 281 057 | 217 205 450 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 313 535 | 88 114 |
| Övriga fordringar | 13 | 1 093 142 | 1 694 218 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 611 399 | 563 017 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 018 076 | 2 345 348 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Summa kortfristiga placeringar | | 0 | 0 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 3 345 851 | 3 528 959 |
| Summa kassa och bank | | 3 345 851 | 3 528 959 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 5 363 927 | 5 874 307 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 217 644 983 | 223 079 757 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 165 247 410 | 160 127 410 |
| Fond för yttre underhåll | | 799 750 | 428 100 |
| Summa bundet eget kapital | | 166 047 160 | 160 555 510 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -23 330 440 | -18 454 283 |
| Årets resultat | | -3 504 288 | -4 504 507 |
| Summa ansamlad förlust | | -26 834 728 | -22 958 790 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 139 212 432 | 137 596 720 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 42 169 700 | 42 169 700 |
| Övriga långfristiga skulder | | 15 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 42 184 700 | 42 169 700 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 34 918 200 | 40 960 800 |
| Leverantörsskulder | | 0 | 268 014 |
| Skatteskulder | | 391 954 | 382 408 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 165 034 | 982 614 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 772 663 | 719 502 |
| Summa kortfristiga skulder | | 36 247 851 | 43 313 337 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 217 644 983 | 223 079 757 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -1 282 681 | -2 693 096 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 5 321 030 | 5 319 708 |
| Extraordinära intäkter | 0 | 141 771 |
| | 4 038 349 | 2 768 383 |
| Erhållen ränta | 139 018 | 105 903 |
| Erlagd ränta | -2 363 447 | -2 056 070 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 813 919 | 818 217 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -45 284 | 352 536 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -1 020 063 | -306 252 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 748 572 | 864 500 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -396 637 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -396 637 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 5 120 000 | 0 |
| Upptagna lån | 0 | 550 000 |
| Amortering av lån | -6 042 600 | -1 640 900 |
| Depositioner | 15 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -907 600 | -1 090 900 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -555 665 | -226 400 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 4 859 659 | 5 086 059 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 4 303 994 | 4 859 659 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kommendörkaptenen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

| | |
|---------|-------------|
| Byggnad | 1,09 - 10 % |
|---------|-------------|

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 4 816 586 | 4 505 522 |
| Hysesintäkter bostäder | 1 063 729 | 1 173 456 |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 423 704 | 282 640 |
| Hysesintäkter p-plats, moms | 321 865 | 443 225 |
| Deb. fastighetskatt, moms | 57 564 | 21 165 |
| Bredband | 241 788 | 46 800 |
| Intäkt parkeringsbolag, moms | 103 703 | 0 |
| Hyses- och avgiftsrabatt, moms | -28 800 | -9 600 |
| El, moms | 182 109 | 351 888 |
| Elintäkter laddstolpe moms | 6 695 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 5 150 |
| Pantsättningsavgift | 8 022 | 5 250 |
| Överlåtelseavgift | 11 344 | 9 191 |
| Administrativ avgift | 774 | 380 |
| Andrahandsuthyrning | 35 879 | 6 132 |
| Vidarefakturerade kostnader | 909 | 2 188 |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 1 499 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | -3 | -8 |
| Summa | 7 247 368 | 6 843 379 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2024 | 2023 |
|-----------------|----------------|----------------|
| Elstöd | 0 | 263 730 |
| Övriga intäkter | 812 902 | -6 276 |
| Summa | 812 902 | 257 454 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 142 827 | 283 103 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 40 058 | 108 616 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 3 180 | 11 858 |
| Städning utöver avtal | 8 238 | 8 493 |
| Besiktningar | 6 006 | 0 |
| Hissbesiktning | 12 838 | 6 048 |
| Brandskydd | 4 135 | 0 |
| Gårdkostnader | 7 482 | 458 |
| Gemensamma utrymmen | 8 212 | 5 710 |
| Snöröjning/sandning | 6 334 | 2 830 |
| Serviceavtal | 62 702 | 97 604 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 25 677 | 21 964 |
| Fordon | -0 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 5 461 | 13 851 |
| Summa | 333 150 | 560 532 |

På grund av periodisering, se not 1, så avser kostnad för fastighetsskötsel enligt avtal endast 3 kvartal.

NOT 5, REPARATIONER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Huskropp utvändigt | 13 666 | 19 716 |
| Bostadsrättslägenheter | 18 859 | 0 |
| Hyseslokaler | 0 | 3 339 |
| Tvättstuga | 12 706 | 3 002 |
| Trapphus/port/entr | 8 757 | 0 |
| Sophantering/återvinning | -2 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 19 881 | 3 678 |
| VVS | 2 692 | 35 764 |
| Värmeanläggning/undercentral | 4 706 | 10 504 |
| Ventilation | 58 130 | 11 742 |
| Elinstallationer | 15 615 | 5 458 |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 2 408 | 0 |
| Hissar | 14 280 | 3 914 |
| Tak | 4 024 | 0 |
| Fönster | 0 | 7 729 |
| Balkonger/altaner | 2 605 | 1 811 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 8 031 |
| Garage/parkering | 9 129 | 4 135 |
| Vattenskada | 24 256 | 12 802 |
| Summa | 211 713 | 131 626 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2024 | 2023 |
|--------------|---------------|----------|
| VVS | 72 623 | 0 |
| Summa | 72 623 | 0 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El | 574 111 | 778 337 |
| Uppvärmning | 604 559 | 597 931 |
| Vatten | 365 750 | 285 855 |
| Sophämtning/renhållning | 133 313 | 202 304 |
| Summa | 1 677 732 | 1 864 426 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 103 994 | 141 774 |
| Självrisk | 0 | 67 151 |
| Tomträttsavgäld | 826 680 | 826 680 |
| Kabel-TV | 47 932 | 85 173 |
| Bredband | 199 206 | 195 941 |
| Samfällighetsavgifter | -108 866 | 59 284 |
| Fastighetsskatt | 197 740 | 194 214 |
| Summa | 1 266 687 | 1 570 217 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 3 317 | 3 817 |
| Tele- och datakommunikation | 3 409 | 1 155 |
| Juridiska åtgärder | 0 | 1 803 |
| Inkassokostnader | 9 648 | 4 678 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 19 632 | 17 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 1 474 | 20 000 |
| Styrelseomkostnader | 2 320 | 3 703 |
| Fritids och trivselkostnader | 0 | 323 |
| Föreningskostnader | 3 606 | 37 217 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 96 424 | 92 900 |
| Överlåtelsekostnad | 16 383 | 14 704 |
| Pantsättningskostnad | 13 737 | 7 880 |
| Administration | 107 271 | 5 449 |
| Konsultkostnader | 24 753 | 8 345 |
| Bostadsrätterna Sverige | 7 440 | 7 440 |
| Summa | 309 413 | 209 430 |

På grund av att för högt belopp bokats som upplupet under tidigare år, belastas resultatet av en låg kostnad för extern revisor 2024.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 114 600 | 105 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 36 005 | 32 988 |
| Summa | 150 605 | 137 988 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 2 356 909 | 2 058 453 |
| Dröjsmålsränta | 965 | 0 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 2 750 | 633 |
| Summa | 2 360 624 | 2 059 086 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 241 143 468 | 241 143 468 |
| Årets inköp | 396 637 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 241 540 105 | 241 143 468 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -23 938 018 | -18 618 310 |
| Årets avskrivning | -5 321 030 | -5 319 708 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -29 259 048 | -23 938 018 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 212 281 057 | 217 205 450 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 115 000 000 | 115 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 46 756 000 | 46 756 000 |
| Summa | 161 756 000 | 161 756 000 |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 134 491 | 166 611 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 507 | 196 906 |
| Transaktionskonto | 672 711 | 694 107 |
| Borgo räntekonto | 285 433 | 636 593 |
| Summa | 1 093 142 | 1 694 218 |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 22 508 | 9 091 |
| Förutbet fast skötsel | 54 333 | 0 |
| Förutbet försäkr premier | 30 729 | 50 213 |
| Förutbet kabel-TV | 8 366 | 21 293 |
| Förutbet tomträttsavgäld | 413 340 | 413 340 |
| Förutbet bredband | 51 289 | 48 985 |
| Upplupna intäkter | 30 834 | 20 095 |
| Summa | 611 399 | 563 017 |

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|------------|--------------|
| Andra värdepapper | 0 | 147 974 150 |
| Värdereglering kortfr placera | 0 | -147 974 150 |
| Summa | 0 | 0 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2024-12-31 | Skuld 2024-12-31 | Skuld 2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken | 2030-06-30 | 1,60 % | 22 000 000 | 22 000 000 |
| Handelsbanken | 2025-06-30 | 2,83 % | 16 000 000 | 21 321 400 |
| Handelsbanken | 2027-06-30 | 3,70 % | 20 169 700 | 20 169 700 |
| Handelsbanken | 2025-06-26 | 2,82 % | 18 918 200 | 19 639 400 |
| Summa | | | 77 087 900 | 83 130 500 |
| Varav kortfristig del | | | 34 918 200 | 40 960 800 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 481 900 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 0 | 16 582 |
| Uppl kostn el | 55 674 | 64 006 |
| Uppl kostnad Värme | 84 950 | 83 372 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 20 000 | 36 779 |
| Uppl kostn räntor | 7 191 | 10 014 |
| Uppl kostn vatten | 29 273 | 0 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 6 849 | 0 |
| Förutbet hyror/avgifter | 568 726 | 508 749 |
| Summa | 772 663 | 719 502 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 118 458 000 | 118 458 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Malmö

Ingrid Sundström Stokbro
Styrelseledamot

Per Olof Bergsten
Styrelseledamot

Tommy Danielsson
Ordförande

Vilhelm Rittsél
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 19:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 14:38

DOCUMENT ID:

r1mbhjd1-gx

ENVELOPE ID:

rkeWhivk-xx-r1mbhjd1-gx

DOCUMENT NAME:

Brf Kommendörkaptenen 1, 769634-7355 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. JAN TOMMY DANIELSSON danielssontommy@gmail.com | Signed Authenticated | 12.05.2025 14:44 12.05.2025 14:43 | eID Low | Swedish BankID IP: 104.28.45.55 |
| 2. INGRID SUNDSTRÖM STOKBRO ingrid.sundstrom@malmo.se | Signed Authenticated | 12.05.2025 15:04 12.05.2025 14:59 | eID Low | Swedish BankID IP: 161.52.14.233 |
| 3. PER OLOF MIKAEL BERGSTEN pobe@aak.com | Signed Authenticated | 12.05.2025 16:46 12.05.2025 14:46 | eID Low | Swedish BankID IP: 212.247.174.37 |
| 4. Curt Jacob Vilhelm Rittsél vilhelm.rittsel@gmail.com | Signed Authenticated | 12.05.2025 16:53 12.05.2025 16:51 | eID Low | Swedish BankID IP: 149.50.216.202 |
| 5. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se | Signed Authenticated | 12.05.2025 19:26 12.05.2025 19:26 | eID Low | Swedish BankID IP: 213.64.144.157 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

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 Kommendörkaptene 1, org. nr 769634-7355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptene 1 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som 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 2024 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 19:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2025 14:38

DOCUMENT ID:

Sy-Z2iP1Wgg

ENVELOPE ID:

HyZ2oPybxl-Sy-Z2iP1Wgg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kommendörkaptenen 1 2024.pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|-----------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Niklas Bromér | Signed | 12.05.2025 19:27 | eID | Swedish BankID |
| niklas.bromer@kpmg.se | Authenticated | 12.05.2025 19:26 | Low | IP: 213.64.144.157 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

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