



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kommendörkaptenen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-19 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendörkaptenen 7	2019	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2026.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2008

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 76 bostadsrätter om totalt 5 795 kvm och 2 lokaler om 158 kvm.

Byggnadernas totalyta är 5953 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Tommy Danielsson	Ordförande
Emil Marcus Daniel Ramnevi	Styrelseledamot
Henrik Berlin	Styrelseledamot
Ingrid Sundström Stokbro	Styrelseledamot
Per Olof Bergsten	Styrelseledamot
Annette Wendel	Suppleant

Valberedning

Teresita Cesan de Olivera sammankallande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andrea Åkesson Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 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

- 2024 ● Ventilationsaggregat

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel, EP - service/A2 förvaltning
Administration och ekonomi SBC

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar gemensam grönyta i kvarteret .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgiften gjordes med 3% from 1 januari.

Den större höjning av avgiften som gjordes 2022 täckte taxebundna avgifter och ränteökningar.

Föreningen har sökt och erhållit elprisstöd.

10 hyreslägenheter finns i föreningen

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 843 379	6 315 004	6 233 535	6 034 537
Resultat efter fin. poster	-4 504 507	-5 486 482	-4 729 859	-5 220 524
Soliditet (%)	62	62	59	59
Yttre fond	428 100	556 026	572 975	144 875
Taxeringsvärde	161 756 000	161 756 000	140 745 000	140 745 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	933	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 230	16 443	18 402	20 125
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 964	14 148	15 589	15 896
Sparande per kvm totalyta, kr	113	74	166	61
Elkostnad per kvm totalyta, kr	131	94	70	63
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	100	86	86	76
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	43	41	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	279	222	197	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,46	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 260 721 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.

Uppllysning 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 kostnadssänkningar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	155 809 431	-	-	155 809 431
Upplåtelseavgifter	4 317 979	-	-	4 317 979
Fond, yttre underhåll	556 026	-556 026	-428 100	428 100
Balanserat resultat	-13 095 727	-4 930 456	428 100	-18 454 283
Årets resultat	-5 486 482	5 486 482	-4 504 507	-4 504 507
Eget kapital	142 101 227	0	-4 504 507	137 596 720

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 026 183
Årets resultat	-4 504 507
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-428 100
Totalt	-22 958 790

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	19 716
Balanseras i ny räkning	-22 939 074

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 843 379	6 315 004
Övriga rörelseintäkter	3	257 454	40 993
Summa rörelseintäkter		7 100 833	6 355 998
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 126 802	-4 323 380
Övriga externa kostnader	9	-209 430	-492 185
Personalkostnader	10	-137 988	-126 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 319 708	-5 316 395
Summa rörelsekostnader		-9 793 928	-10 258 910
RÖRELSERESULTAT		-2 693 096	-3 902 912
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		247 674	4 932
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 059 086	-1 588 502
Summa finansiella poster		-1 811 412	-1 583 570
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 504 507	-5 486 482
ÅRETS RESULTAT		-4 504 507	-5 486 482

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	217 205 450	222 525 158
Summa materiella anläggningstillgångar		217 205 450	222 525 158
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
217 205 450			
222 525 158			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		88 114	123 834
Övriga fordringar	13	1 694 218	2 326 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	563 017	705 396
Summa kortfristiga fordringar		2 345 348	3 155 990
Kortfristiga placeringar			
Summa kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 528 959	3 297 253
Summa kassa och bank		3 528 959	3 297 253
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
5 874 307			
6 453 243			
SUMMA TILLGÅNGAR			
223 079 757			
228 978 401			

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 127 410	160 127 410
Fond för yttre underhåll		428 100	556 026
Summa bundet eget kapital		160 555 510	160 683 436
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 454 283	-13 095 727
Årets resultat		-4 504 507	-5 486 482
Summa ansamlad förlust		-22 958 790	-18 582 209
SUMMA EGET KAPITAL		137 596 720	142 101 227
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	42 169 700	61 550 200
Summa långfristiga skulder		42 169 700	61 550 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	40 960 800	22 671 200
Leverantörsskulder		268 014	374 443
Skatteskulder		382 408	381 118
Övriga kortfristiga skulder		982 614	1 096 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	719 502	804 154
Summa kortfristiga skulder		43 313 337	25 326 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 079 757	228 978 401

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 693 096	-3 902 912
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 319 708	5 316 395
Extraordinära intäkter	141 771	0
	2 768 383	1 413 483
Erhållen ränta	105 903	4 932
Erlagd ränta	-2 056 070	-1 635 132
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	818 217	-216 717
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	352 536	-459 634
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-306 252	406 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten	864 500	-269 486
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-66 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-66 300
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	9 725 000
Upptagna lån	550 000	5 201 859
Amortering av lån	-1 640 900	-14 574 018
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 090 900	352 841
ÅRETS KASSAFLÖDE	-226 400	17 055
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 086 059	5 069 004
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 859 659	5 086 059

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 bredband, 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 505 522	3 932 636
Hysesintäkter bostäder	1 173 456	1 265 867
Hysesintäkter lokaler, moms	282 640	368 690
Hysesintäkter p-plats	0	447 100
Hysesintäkter p-plats, moms	443 225	0
Deb. fastighetsskatt, moms	21 165	0
Bredband	46 800	45 000
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-9 600	0
El, moms	351 888	235 834
Övriga intäkter	5 150	0
Pantsättningsavgift	5 250	19 803
Överlåtelseavgift	9 191	0
Administrativ avgift	380	0
Andrahandsuthyrning	6 132	0
Vidarefakturerade kostnader	2 188	0
Öres- och kronutjämning	-8	75
Summa	6 843 379	6 315 004

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	0	3 594
Elstöd	263 730	0
Övriga intäkter	-6 276	43 876
Återbäring försäkringsbolag	0	-6 477
Summa	257 454	40 993

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	283 103	323 325
Fastighetsskötsel utöver avtal	108 616	74 409
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 858	6 373
Larm och bevakning	0	2 108
Städning enligt avtal	0	310
Städning utöver avtal	8 493	17 707
Hissbesiktning	6 048	3 031
Brandskydd	0	2 699
Gårdkostnader	458	20 995
Gemensamma utrymmen	5 710	3 146
Snöröjning/sandning	2 830	585
Serviceavtal	97 604	81 593
Mattvätt/Hyrmattor	21 964	19 763
Fordon	0	1 552
Förbrukningsmaterial	13 851	22 312
Summa	560 532	579 906

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Huskropp utvändigt	19 716	0
Hyseslägenheter	0	9 043
Bostadsrättslägenheter	0	11 631
Hyseslokaler	3 339	0
Tvättstuga	3 002	1 510
Trapphus/port/entr	0	31 452
Dörrar och lås/porttele	3 678	21 438
Övriga gemensamma utrymmen	0	22 844
VVS	35 764	63 887
Värmeanläggning/undercentral	10 504	23 021
Ventilation	11 742	8 217
Elinstallationer	5 458	2 503
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 731
Hissar	3 914	2 456
Tak	0	31 336
Fönster	7 729	26 037
Balkonger/altaner	1 811	8 238
Mark/gård/utemiljö	8 031	8 166
Garage/parkering	4 135	0
Vattenskada	12 802	77 914
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 817
Summa	131 626	363 240

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hyseslägenheter	0	260 251
Gemensamma utrymmen	0	104 219
Elinstallationer	0	175 272
Balkonger/altaner	0	68 577
Summa	0	608 318

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	778 337	557 337
Uppvärmning	597 931	509 468
Vatten	285 855	255 874
Sophämtning/renhållning	202 304	182 204
Summa	1 864 426	1 504 883

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	141 774	99 918
Självrisk	67 151	0
Tomträttsavgäld	826 680	826 680
Kabel-TV	85 173	133 033
Bredband	195 941	149 322
Samfällighetsavgifter	59 284	-130 113
Fastighetsskatt	194 214	188 194
Summa	1 570 217	1 267 033

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 817	3 534
Tele- och datakommunikation	1 155	270
Juridiska åtgärder	1 803	18 800
Inkassokostnader	4 678	5 143
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	17	1
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	54 765
Styrelseomkostnader	3 703	3 427
Fritids och trivselkostnader	323	0
Föreningskostnader	37 217	2 534
Förvaltningsarvode enl avtal	92 900	90 740
Överlåtelsekostnad	14 704	0
Pantsättningskostnad	7 880	0
Korttidsinventarier	0	2 974
Administration	5 449	62 853
Konsultkostnader	8 345	239 814
Bostadsrätterna Sverige	7 440	7 330
Summa	209 430	492 185

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Arbetsgivaravgifter	32 988	30 349
Summa	137 988	126 949

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 058 453	1 587 627
Kostnadsränta skatter och avgifter	633	345
Övriga räntekostnader	0	530
Summa	2 059 086	1 588 502

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	241 143 468	241 077 168
Årets inköp	0	66 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	241 143 468	241 143 468
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 618 310	-13 301 915
Årets avskrivning	-5 319 708	-5 316 395
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 938 018	-18 618 310
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	217 205 450	222 525 158
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	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	166 611	193 030
Klientmedel	0	734 078
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	4 750
Övriga kortfristiga fordringar	196 906	340 174
Transaktionskonto	694 107	0
Borgo räntekonto	636 593	1 054 728
Summa	1 694 218	2 326 760

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	9 091	470 859
Förutbet försäkr premier	50 213	71 473
Förutbet kabel-TV	21 293	21 293
Förutbet tomträtt	413 340	0
Förutbet bredband	48 985	0
Upplupna intäkter	20 095	141 771
Summa	563 017	705 396

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Andra värdepapper	147 974 150	147 974 150
Värdereglering kortfr placera	-147 974 150	-147 974 150
Summa	0	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2030-06-30	1,60 %	22 000 000	22 000 000
Handelsbanken	2024-06-30	1,32 %	21 321 400	21 321 400
Handelsbanken	2027-06-30	3,70 %	20 169 700	20 900 000
Handelsbanken	2024-06-24	4,59 %	19 639 400	20 000 000
Summa			83 130 500	84 221 400
Varav kortfristig del			40 960 800	22 671 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 130 500 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	16 582	53 985
Uppl kostn el	64 006	118 691
Uppl kostnad Värme	83 372	75 288
Uppl kostnad Extern revisor	36 779	34 000
Uppl kostn räntor	10 014	6 998
Uppl kostnad Sophämtning	0	4 252
Förutbet hyror/avgifter	508 749	510 939
Summa	719 502	804 154

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	118 458 000	118 458 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

2 hyreslägenheter omvandlas till bostadsrätter och säljs under 2024 (en är såld i januari).

Underskrifter

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

Malmö

Emil Marcus Daniel Ramnevi
Styrelseledamot

Henrik Berlin
Styrelseledamot

Ingrid Sundström Stokbro
Styrelseledamot

Jan Tommy Danielsson
Ordförande

Per Olof Bergsten
Styrelseledamot

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

KPMG
Andrea Åkesson
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 2023.

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 2023 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 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 uppger, 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 revisionsmed 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 Kommendörkap-
tenen 1 för år 2023 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 obero-
ende 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 be-
träffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inne-
fattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvar-
lig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfatt-
ning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-
solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av
föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlö-
pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-
eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-
ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-
eras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut-
talande 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 försum-
melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen,
eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-
lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-
ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-
ningens 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 ersätt-
ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner
av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-
gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder
vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställ-
ning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och för-
slaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig
främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande gransk-
ningsåtgärder 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 disposit-
ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om
förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Föreningen har vid ett tillfälle inte deklarerat skatter och avgifter i rätt tid.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor