

Årsredovisning 2023

Brf Kommendören i Lomma

769622-1915



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kommendören i Lomma

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 Lomma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17 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
Lomma 25:98	2011	Lomma

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 5 107 kvm och 2 lokaler om 164 kvm. Byggnadernas totalyta är 7182 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Eyrich	Styrelseledamot, Ordförande
Bengt Ekberg	Styrelsesuppleant
Lennart Månsson	Styrelseledamot, sekreterare
Klas Gralén	Styrelsesuppleant (utträde 2023-08-16)
Elias Persson	Styrelsesuppleant (utträde 2023-10-03)
Carina Ask Christensson	Styrelseledamot
Clas Sandberg	Styrelseledamot
Eva Lindqvist	Styrelseledamot
Gunilla Pfannenstill	Styrelseledamot
Peter Ekheim	Styrelseledamot

Valberedning

Per Andersson (sammankallande)
Christina Strandh
Marianne Linderholm
Jan Nilsson

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen, 2 i föreningen.

Revisorer

Karin Svensson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Planerade underhåll

2036-2037	● Mark, fönster, trapphus, hissar, installationer
2032-2033	● Mark, fasader, balkonger, fönster, trapphus, hissar, gemensamheter, installationer
2030-2031	● Lägenheter, gemensamheter, installationer
2028-2029	● Gemensamheter
2026-2027	● Fasader, balkonger, fönster, hissar, installationer
2024-2025	● Installationer

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO Fastighetsförvaltning
Teknisk förvaltning	Climat80
Fastighetsstädning	God Service
Fjärrvärme, elavtal, nät	Kraftringen
Elenergi	Jämtkraft
Bredband, TV och telefoni	Telia
Fastighetsförsäkring	IF Skadeförsäkring AB
Vattenavläsning	Brunata
Elavläsning	Techem
Trädgårdsskötsel	Ekbacken AB
Sophantering	Sysav/Stena
Hisservice	Kone AB
Dörr- och portservice	Kone portar och dörrar
Entrémattor	Hr Björkmans entrémattor
Portkods-system	Certego

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen förvärvade den 24 februari 2011 fastigheten Lomma 25:98 i Lomma Kommun. På föreningens fastighet har JM uppfört sju huskroppar som flerbostadshus i fyra våningar med totalt 59 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler. Totala boytan utgör ca 5 107 m² och totala lokalytan ca 164 m². Föreningen disponerar över 77 parkeringsplatser varav 67 i garage. Byggnaderna färdigställdes 2012.

Postadresser: Kajgatan 18 (JM Bobutik), Kajgatan 20a-d, Kajgatan 22 a-d, Kajgatan 24 a-c, Kajgatan 26 (Lomma Glassfabrik)
Esplanaden 2, Långrevsgränd 4, Långrevsgränd 8 (föreningens besöksadress och brevlåda), Långrevsgränd 12: 234 39 Lomma

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Ordinarie föreningsstämma hölls på Café Kajgatan 34 den 1 juni 2023. 31 medlemmar deltog.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta kvm	Löptid
ARMW Restaurang AB*	Försäljning och servering av glass	Ja	86	2025-05-30
JM AB**	Bo butik	Ja	78	2025-09-30

* ARMW Restaurang AB har 2023-11-07 överlåtit varumärket Lomma Glassfabrik, samtliga restaurang- och andra inventarier samt lokalhyresavtalet (3-års) på Wetzel Food AB. Tillträde 2024-01-15. Verksamheten avses bedrivas som tidigare.

** Lokalhyresavtalet med JM AB har januari 2024 omförhandlats till 1-års avtal fr o m 2024-10-01. Uppsägningstid 9 månader

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Övriga uppgifter

Rester efter besiktningar

Möten med JM har återupptagits för att följa upp och avsluta efterarbetet avseende 2- och 5-årsbesiktningar. Ersättningsdiskussion avseende

1. Förbättringsmålning/utbyte fönsterbleck 2. Tidsutdräkt erhållande av kallvatten. 3. Kompensation att inte kunna nyttja terrass

Elladdstolpinstallation

33 st elladdstolpar (laddningspunkter) har 2022 installerats på garageplatser i källaren. Ytterligare 33 platser har förberetts för laddningspunkter med skal över framtida laddare att inkopplas. Inom 3 st separata kretsar kan nu befintliga laddningspunkter flyttas runt vilket ger en god flexibilitet. Installatör: Miljöbelysning AB. För totalkostnaden om drygt 650 000kr har Föreningen erhållit bidrag från Statens naturvårdsverk med 50% av totalkostnaden för 30 laddningspunkter (utbetalat 2023).

Reklamationer kvarstår att åtgärda.

Målningsarbete fasadväggar

Plankfasad på balkonger/uteplatser har tvättats och målats 2023.

Avloppsspolning

Avloppsspolning (Spolarna AB) samtliga lägenheter (kök + bad/dusch + tvättstuga) har utförts 2023

Utbyte terrasstrall

Trallutbyte har 2023 skett i tre av de sex lofthusen mot Kajgatan samt två av de fyra topplägenheterna.

Fortsatt trallutbyte budgeterat och avses utföras 2024-2025. (Örestad Montage och Bygg AB)

Ordningsregler, brandskyddsdokumentation, checklistor för in- och utflyttning

Ordningsregler med brandskyddsdokumentation och checklistor för in- och utflyttning uppdaterade 2022 är utdelade till samtliga lägenheter. Information i dessa dokument skall vidareförmedlas till ny bostadsrättshavare vid bostadsrättsöverlåtelse.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 549 086	4 334 706	4 071 910	4 311 110
Resultat efter fin. poster	-524 737	-716 428	-648 454	-34 072
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	1 568 664	1 744 911	1 945 671	1 667 246
Taxeringsvärde	116 236 000	116 236 000	85 203 000	85 203 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	653	636	583	636
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,0	83,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 352	7 520	7 689	7 856
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 228	5 348	5 468	5 586
Sparande per kvm totalyta, kr	268	276	285	319
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	97	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	51	50	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	32	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	162	170	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,16	1,08	0,37	-
Räntekänslighet (%)	9,80	10,57	-	-

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 och vatten (totalt 339 719 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

Årsredovisning för 2023 visar negativt årets resultat som till större delen beror på avskrivningar, högre drifts och räntekostnader. För att ta igen det negativa resultatet har föreningen gjort en avgiftshöjning under 2023 och en i januari 2024. Under 2024 kommer föreningen att se över föreningens kostnader så som driftskostnader som är avtalsbundna och föreningens lån och bindningstider.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	100 014 000	-	-	100 014 000
Upplåtelseavgifter	84 886 000	-	-	84 886 000
Fond, yttre underhåll	1 744 911	-	-176 247	1 568 664
Balanserat resultat	-5 183 495	-716 428	176 247	-5 723 675
Årets resultat	-716 428	716 428	-524 737	-524 737
Eget kapital	180 744 989	0	-524 737	180 220 251

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 723 675
Årets resultat	-524 737
Totalt	-6 248 413

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	582 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-729 727
Balanseras i ny räkning	-6 100 686
	-6 248 413

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	4 549 086	4 334 706
Övriga rörelseintäkter	3	238 943	-2
Summa rörelseintäkter		4 788 029	4 334 704
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 884 430	-2 681 642
Övriga externa kostnader	9	-177 615	-178 944
Personalkostnader	10	-110 327	-88 269
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 718 784	-1 692 708
Summa rörelsekostnader		-4 891 156	-4 641 563
RÖRELSERESULTAT		-103 128	-306 859
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 452	3 774
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-442 062	-413 343
Summa finansiella poster		-421 610	-409 569
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-524 737	-716 428
ÅRETS RESULTAT		-524 737	-716 428

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	216 334 549	217 792 558
Pågående projekt		0	521 550
Summa materiella anläggningstillgångar		216 334 549	218 314 108
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		216 334 549	218 314 108
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 365	12 226
Övriga fordringar	13	1 353 555	714 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	83 908	80 189
Summa kortfristiga fordringar		1 476 827	806 736
Kassa och bank			
Kassa och bank		960 727	947 987
Summa kassa och bank		960 727	947 987
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 437 554	1 754 724
SUMMA TILLGÅNGAR		218 772 103	220 068 832

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		184 900 000	184 900 000
Fond för yttre underhåll		1 568 664	1 744 911
Summa bundet eget kapital		186 468 664	186 644 911
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 723 675	-5 183 495
Årets resultat		-524 737	-716 428
Summa fritt eget kapital		-6 248 413	-5 899 922
SUMMA EGET KAPITAL		180 220 251	180 744 989
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 662 500	36 270 770
Summa långfristiga skulder		10 662 500	36 270 770
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 882 278	2 135 929
Leverantörsskulder		123 083	159 143
Skatteskulder		254 374	129 238
Övriga kortfristiga skulder		2 250	12 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	627 367	616 025
Summa kortfristiga skulder		27 889 352	3 053 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 772 103	220 068 832

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-103 128	-306 859
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 718 784	1 692 708
	1 615 656	1 385 849
Erhållen ränta	20 452	3 774
Erlagd ränta	-437 446	-413 180
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 198 663	976 443
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 874	103 537
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	85 314	-265 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 253 103	814 109
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	260 775	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	260 775	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-861 921	-863 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-861 921	-863 004
ÅRETS KASSAFLÖDE	651 957	-48 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 662 300	1 711 195
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 314 257	1 662 300

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kommendören i Lomma har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	0,84 %
Fastighetsförbättringar	4 - 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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 "övriga fordringar" i årsredovisningen.

Förvärv av materiella anläggningstillgångar avser erhållna bidrag om 260 775 kr.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 336 903	3 247 560
Hysesintäkter, lokaler	197 652	190 192
Hysesintäkter, p-platser	439 980	443 200
Övriga intäkter	14 436	12 960
Kabel-TV/Bredband	152 928	152 928
Vatten	36 241	48 600
El	370 946	239 266
Summa	4 549 086	4 334 706

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-4	-2
Elprisstöd	148 339	0
Övriga intäkter	90 608	0
Summa	238 943	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	16 448	6 868
Städning	96 387	98 880
Besiktning och service	205 728	142 272
Trädgårdsarbete	64 816	100 684
Snöskottning	33 080	28 115
Summa	416 459	376 818

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	13 915	5 053
Bostäder	2 813	12 700
Dörrar och lås/porttele	11 623	3 424
VA	14 843	78 673
El	3 810	0
Hissar	26 524	10 835
Tak	0	5 000
Summa	73 528	115 685

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	0	138 155
Övriga gemensamma utrymmen	0	229 490
VA	54 774	0
Ventilation	0	108 602
El	87 669	0
Hissar	12 105	0
Balkonger	131 250	0
Staket/grind/terrass	443 929	0
Summa	729 727	476 247

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	568 372	695 607
Uppvärmning	364 135	301 203
Vatten	228 899	226 691
Sophämtning	64 401	62 503
Summa	1 225 806	1 286 004

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	75 766	97 783
Övrigt	34 440	10
Bredband	0	13 215
Bredband/Kabeltv	154 343	141 520
Fastighetsskatt	174 360	174 360
Summa	438 909	426 888

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	63 779	59 083
Förbrukningsmaterial	1 254	7 067
Juridiska kostnader	0	1 509
Revisionsarvoden	24 118	17 459
Ekonomisk förvaltning	88 464	80 076
Konsultkostnader	0	13 750
Summa	177 615	178 944

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	93 870	72 450
Sociala avgifter	16 457	15 819
Summa	110 327	88 269

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	441 940	413 317
Övriga räntekostnader	122	26
Summa	442 062	413 343

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	233 961 656	233 961 656
Årets inköp	260 775	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	234 222 431	233 961 656
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 169 098	-14 476 390
Årets avskrivning	-1 718 784	-1 692 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 887 882	-16 169 098
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	216 334 549	217 792 558
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 766 966</i>	<i>33 766 966</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 200 000	98 200 000
Taxeringsvärde mark	18 036 000	18 036 000
Summa	116 236 000	116 236 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	25	9
NABO Klientmedelskonto	851 001	714 312
Borgo	502 529	0
Summa	1 353 555	714 321

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 310	39 181
Försäkringspremier	29 793	34 053
Förvaltning	7 805	6 955
Summa	83 908	80 189

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-30	1,35 %	13 079 135	13 429 139
Stadshypotek	2024-12-01	0,72 %	12 529 135	12 879 139
Stadshypotek	2025-12-01	1,14 %	10 662 500	10 812 500
Stadshypotek	2024-12-01	4,57 %	1 274 008	1 285 921
Summa			37 544 778	38 406 699
Varav kortfristig del			26 882 278	2 135 929

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 232 458 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 760	72 672
El	59 875	118 624
Uppvärmning	51 284	49 794
Utgiftsräntor	6 936	2 320
Vatten	20 561	0
Sociala avgifter	17 325	14 490
Förutbetalda avgifter/hyror	356 626	341 125
Beräknat revisionsarvode	20 000	17 000
Summa	627 367	616 025

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	49 600 000	49 600 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 5% från och med 1 januari 2024.

Underskrifter

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

Lomma

Carina Ask Christensson
Styrelseledamot

Clas Sandberg
Styrelseledamot

Eva Lindqvist
Styrelseledamot

Gunilla Pfannenstill
Styrelseledamot

Hans Eyrich
Styrelseledamot, Ordförande

Lennart Månsson
Styrelseledamot, sekreterare

Peter Ekheim
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 16:01

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius • 16.04.2024 12:21

DOCUMENT ID:

r1smWRie0

ENVELOPE ID:

BkLYmZRjLO-r1smWRie0

DOCUMENT NAME:

Brf Kommendören i Lomma, 769622-1915 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Christian Eyrich Hans@skanegardar.se	Signed Authenticated	16.04.2024 13:15 16.04.2024 13:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/02/07) IP: 90.224.81.17
2. CLAS ROLAND SANDBERG clas.sandberg@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 14:11 16.04.2024 13:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/11/03) IP: 78.71.238.73
3. LENNART MÅNSSON lennart.mansson@telia.com	Signed Authenticated	16.04.2024 21:16 16.04.2024 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/12/17) IP: 81.226.95.171
4. Peter Ekheim kvcpeek@hotmail.se	Signed Authenticated	17.04.2024 08:44 17.04.2024 08:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/03) IP: 83.187.171.92
5. EVA LINDQVIST eva.lindqvist@telia.com	Signed Authenticated	17.04.2024 09:36 17.04.2024 09:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/12/12) IP: 213.65.77.204
6. Carina Birgitta Ask Christensson carina.ask-christensson@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 11:22 17.04.2024 11:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/02/09) IP: 213.66.48.36
7. Gunilla Christina Pfannenstill Gunilla@pfannenstill.se	Signed Authenticated	18.04.2024 15:37 18.04.2024 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/08/24) IP: 78.71.125.165
8. KARIN SVENSSON Karin.Svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	18.04.2024 16:01 18.04.2024 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24) IP: 213.115.249.154

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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kommendören i Lomma, org. nr 769622-1915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kommendören i Lomma 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 och kassaflöde 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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, 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 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 av Brf Kommendören i Lomma för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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
Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 16:02

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius • 16.04.2024 12:21

DOCUMENT ID:

ryg9QW0oLR

ENVELOPE ID:

Syq7bRigC-ryg9QW0oLR

DOCUMENT NAME:

2023 Revisionsberättelse Brf Kommendören i Lomma.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN SVENSSON	 Signed	18.04.2024 16:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24)
Karin.Svensson@se.ey.com	Authenticated	18.04.2024 15:47	Low	IP: 213.115.249.154

* 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