

Årsredovisning 2024

Brf Kommendören i Lomma

769622-1915



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kommendören i Lomma

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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	Ordförande
Lennart Månsson	Sekreterare
Bengt Ekberg	Ledamot
Carina Ask Christensson	Ledamot
Clas Sandberg	Ledamot
Gunilla Pfannenstill	Ledamot
Peter Ekheim	Ledamot
Eva Lindqvist	Suppleant
Michael Augustsson	Suppleant

Valberedning

Per Andersson - sammankallande
Christina Strandh
Jan Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av två av ledmöterna.

Revisorer

Arvid Höjbert Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som blev antagen 2018 och som sträcker sig till 2037.

Planerade underhåll

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

Avtal med leverantörer

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

Vattenavläsning	Brunata
Ventilation	Assemblin EI VVS
Betongtätning	JO Betongtätning AB
Pumpservice	Ahlström & Persson AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta kvm	Löptid
Wetzel Food AB, Glassfabriken	Försäljning och servering av glass	Ja	86	2028-05-30
JM AB*	Bo butik	Ja	78	2025-09-30

* JM AB har valt att säga upp sitt lokalhyresavtal. Uppsägningstid 9 mån.

Övriga uppgifter

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende markparkering där föreningen tilldelas tio platser, och planteringar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar i Lomma Strandstad. Kostnad för gemensamhetsanläggningen är beräknad till 10 000 kr per år.

Information och hemsida

Information om BRF Kommendören går att hitta på föreningens hemsida, www.brfkommendoren.bostadsratterna.se. Föreningen ger också ut ett nyhetsbrev några gånger per år som delas ut, skickas ut via email till lägenhetsinnehavare som anmält intresse av detta samt anslås i miljörummen.

Målningsarbete fasadväggar

Dörrar på soprum har målats 2024.

Utbyte terrasstrall

Trallutbyte har 2024 skett i 7 lägenheter på bottenplan mot gården.

Fortsatt trallutbyte budgeterat kvarstående lägenheter mot gården samt 3 lofthusterrasser och avses utföras 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 i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 86 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 651 407	4 549 086	4 334 706	4 071 910
Resultat efter fin. poster	-799 134	-524 737	-716 428	-648 454
Soliditet (%)	83	82	82	82
Yttre fond	1 420 937	1 568 664	1 744 911	1 945 671
Taxeringsvärde	116 236 000	116 236 000	116 236 000	85 203 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	768	653	636	583
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,6	80,0	83,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 091	7 352	7 520	7 689
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 042	5 228	5 348	5 468
Sparande per kvm totalyta, kr	211	268	276	285
Elkostnad per kvm totalyta, kr	77	79	97	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	52	51	50	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	32	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	168	162	170	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,90	1,16	1,08	0,37
Räntekänslighet (%)	9,23	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 257 694 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

Årsredovisningen för 2024 visar ett mindre underskott. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla ekonomin i balans, främst gäller det översyn av de ingångna avtalen, de bundna taxebundna driftavtalen och placering av föreningens lån. Årets underskott påverkar på intet vis föreningens framtida möjligheter att finansiera sin verksamhet. Styrelsen ser löpande över föreningens avgifter, och framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas för att säkerställa föreningens förmåga att hantera framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	100 014 000	-	-	100 014 000
Upplåtelseavgifter	84 886 000	-	-	84 886 000
Fond, yttre underhåll	1 568 664	-	-147 727	1 420 937
Balanserat resultat	-5 723 675	-524 737	147 727	-6 100 686
Årets resultat	-524 737	524 737	-799 134	-799 134
Eget kapital	180 220 251	0	-799 134	179 421 117

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-6 100 686
Årets resultat	-799 134
Totalt	-6 899 820
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	582 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-598 405
Balanseras i ny räkning	-6 883 415
	-6 899 820

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	4 651 407	4 549 086
Övriga rörelseintäkter	3	158 835	238 943
Summa rörelseintäkter		4 810 242	4 788 029
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 898 351	-2 884 430
Övriga externa kostnader	9	-207 548	-177 615
Personalkostnader	10	-104 943	-110 327
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 718 784	-1 718 784
Summa rörelsekostnader		-4 929 626	-4 891 156
RÖRELSERESULTAT		-119 383	-103 128
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 238	20 452
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-704 989	-442 062
Summa finansiella poster		-679 751	-421 610
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-799 134	-524 737
ÅRETS RESULTAT		-799 134	-524 737

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	214 615 765	216 334 549
Summa materiella anläggningstillgångar		214 615 765	216 334 549
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		214 615 765	216 334 549
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 332	39 365
Övriga fordringar	13	866 962	1 353 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	80 691	83 908
Summa kortfristiga fordringar		954 985	1 476 827
Kassa och bank			
Kassa och bank		977 293	960 727
Summa kassa och bank		977 293	960 727
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 932 277	2 437 554
SUMMA TILLGÅNGAR		216 548 042	218 772 103

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		184 900 000	184 900 000
Fond för yttre underhåll		1 420 937	1 568 664
Summa bundet eget kapital		186 320 937	186 468 664
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 100 686	-5 723 675
Årets resultat		-799 134	-524 737
Summa fritt eget kapital		-6 899 820	-6 248 413
SUMMA EGET KAPITAL		179 421 117	180 220 251
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	24 986 520	10 662 500
Summa långfristiga skulder		24 986 520	10 662 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 225 504	26 882 278
Leverantörsskulder		158 514	123 083
Skatteskulder		125 136	254 374
Övriga kortfristiga skulder		7 263	2 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	623 989	627 367
Summa kortfristiga skulder		12 140 406	27 889 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		216 548 042	218 772 103

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-119 383	-103 128
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 718 784	1 718 784
	1 599 401	1 615 656
Erhållen ränta	25 238	20 452
Erlagd ränta	-681 163	-437 446
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	943 476	1 198 663
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	33 818	-30 874
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-115 999	85 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten	861 295	1 253 103
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	260 775
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	260 775
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	12 970 393	0
Amortering av lån	-14 303 147	-861 921
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 332 754	-861 921
ÅRETS KASSAFLÖDE	-471 459	651 957
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 314 257	1 662 300
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 842 797	2 314 257

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 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 likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 512 268	3 336 903
Hysesintäkter, lokaler	201 711	197 652
Hysesintäkter, p-platser	436 100	439 980
Övriga intäkter	23 061	14 436
Kabel-TV/Bredband	152 928	152 928
Vatten	49 167	36 241
El	276 172	370 946
Summa	4 651 407	4 549 086

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-4
Elprisstöd	0	148 339
Övriga intäkter	158 836	90 608
Summa	158 835	238 943

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	16 448
Städning	100 030	96 387
Besiktning och service	217 330	205 728
Trädgårdsarbete	84 791	64 816
Snöskottning	27 966	33 080
Övrigt	4 916	0
Summa	435 033	416 459

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	13 915
Bostäder	5 213	2 813
Dörrar och lås/porttele	22 014	11 623
Övriga gemensamma utrymmen	2 925	0
VA	4 343	14 843
Ventilation	59 513	0
El	0	3 810
Hissar	5 658	26 524
Garage och p-platser	34 883	0
Summa	134 549	73 528

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	81 120	0
VA	0	54 774
Ventilation	131 250	0
El	52 721	87 669
Hissar	110 062	12 105
Balkonger	0	131 250
Staket/grind/terrass	223 252	443 929
Summa	598 405	729 727

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	550 499	568 372
Uppvärmning	370 327	364 135
Vatten	282 292	228 899
Sophämtning	79 554	64 401
Summa	1 282 672	1 225 806

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	74 964	75 766
Övrigt	43 995	34 440
Bredband/Kabeltv	154 373	154 343
Fastighetsskatt	174 360	174 360
Summa	447 692	438 909

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	73 837	63 779
Förbrukningsmaterial	9 226	1 254
Revisionsarvoden	30 845	24 118
Ekonomisk förvaltning	93 641	88 464
Summa	207 548	177 615

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	94 545	93 870
Sociala avgifter	10 398	16 457
Summa	104 943	110 327

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	699 083	441 940
Övriga räntekostnader	5 906	122
Summa	704 989	442 062

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	234 222 431	233 961 656
Årets inköp	0	260 775
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	234 222 431	234 222 431
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 887 882	-16 169 098
Årets avskrivning	-1 718 784	-1 718 784
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 606 666	-17 887 882
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	214 615 765	216 334 549
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4	25
Skattefordringar	1 453	0
Nabo Klientmedelskonto	858 792	851 001
Borgo	6 712	502 529
Summa	866 962	1 353 555

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 155	46 310
Försäkringspremier	32 265	29 793
Förvaltning	8 271	7 805
Summa	80 691	83 908

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-01-30	3,38 %	12 729 131	13 079 135
Stadshypotek	2024-12-01	0,72 %		12 529 135
Stadshypotek	2025-12-01	1,14 %	10 512 500	10 662 500
Stadshypotek	2024-12-01	4,57 %		1 274 008
Stadshypotek	2028-12-01	2,67 %	12 970 393	
Summa			36 212 024	37 544 778
Varav kortfristig del			11 225 504	26 882 278

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 897 004 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		
	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 303	94 760
El	88 759	59 875
Uppvärmning	25 848	51 284
Utgiftsräntor	30 762	6 936
Vatten	24 316	20 561
Löner	54 395	0
Sociala avgifter	5 554	17 325
Förutbetalda avgifter/hyror	363 052	356 626
Beräknat revisionsarvode	26 000	20 000
Summa	623 989	627 367

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER		
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	49 600 000	49 600 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade om att höja avgiften med 3% från 2025-01-01

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Hans Eyrich
Ordförande

Lennart Månsson
Sekreterare

Bengt Ekberg
Ledamot

Carina Ask Christensson
Ledamot

Clas Sandberg
Ledamot

Gunilla Pfannenstill
Ledamot

Peter Ekheim
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Ernst & Young AB
Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 14:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2025 16:35

DOCUMENT ID:

BkGTco_mWxe

ENVELOPE ID:

SkT5o07Zeg-BkGTco_mWxe

DOCUMENT NAME:

Brf Kommendören i Lomma, 769622-1915 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

cd692de2604b76d8d80070e131bc85c54e4c21ca5634f3a0f054dcf218e19cd6f03a440b970b5ab4af4e7e6d3c3ec244be81d1f9f3944c4e5d53c8e90b886dd0

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENNART MÅNSSON lennart.mansson@telia.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 16:45 15.05.2025 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.74.217
2. Peter Ekheim kvcpeek@hotmail.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 21:53 15.05.2025 21:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.190.213
3. Hans Christian Eyrich hans@skanegardar.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 22:20 15.05.2025 21:43	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.65.64
4. CLAS ROLAND SANDBERG clas.sandberg@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 05:35 16.05.2025 05:31	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.74.174
5. Gunilla Christina Pfannenstill gunilla@pfannenstill.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 08:51 15.05.2025 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.183.135
6. Carina Birgitta Ask Christensson carina.ask-christensson@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 09:02 15.05.2025 23:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.48.36
7. BENGT EKBERG bekberg111@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 12:48 15.05.2025 20:45	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.247.247
8. ARVID HÖJBERT arvid.hojbert@se.ey.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 14:45 16.05.2025 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.72.92

* 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

Attachments

No attachments related to this 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kommendören i Lomma org.nr 769622-1915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kommendören i Lomma 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 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. 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 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.



Skep9sOXZee-B14p5i07Zle



**Shape the future
with confidence**

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 Bostadsrättsföreningen Kommendören i Lomma för år 2024 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 trygghetssätt.

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 den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 14:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2025 16:35

DOCUMENT ID:

B14p5i07Zle

ENVELOPE ID:

Skep9sOXZee-B14p5i07Zle

DOCUMENT NAME:

RB Kommendören i Lomma 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

7caeff1c2c22297da07681c1bb1dab75a8f4f3abda46bd9
7231e921861fbdd333c797f950f02d652a6938c98c2987
9482f268bb236c58582d976b89c5b49a2af

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARVID HÖJBERT	Signed	16.05.2025 14:45	eID	Swedish BankID
arvid.hojbert@se.ey.com	Authenticated	16.05.2025 14:45	Low	IP: 217.209.72.92

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

Attachments

No attachments related to this document

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