

Årsredovisning 2025

Brf Kommendören i Lomma

769622-1915



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kommendören i Lomma

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lomma 25:98	2011	Lomma

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 7 182 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Christian Eyrich	Ordförande
Bengt Ekberg	Ledamot
Gunilla Christina Pfannenstill	Ledamot
Lennart Månsson	Ledamot
Michael Augustsson	Ledamot
Peter Ekheim	Ledamot
Ronny Torvald Christensson	Ledamot
Anders Molin	Suppleant
Jesper Olsson	Suppleant
Johan Nils Holmquist	Suppleant

Valberedning

Per Andersson
Christina Strandh
Jan Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i föreningen.

Revisorer

Karin Svensson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls på Fiskboden, Kajgatan 1, Lomma den 3 juni 2025. 38 av 87 medlemmar deltog. 27 av 59 lägenheter representerade

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Planerade underhåll

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

Betongtätning	JO Betongtätning AB
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
Kakelsättning	PD Plattsättning AB
Portkodsystem	Certego
Pumpservice	Ahlström & Persson AB
Sophantering	Sysav/Stena
Trädgårdsskötsel	Ekbacken AB
Vattenavläsning	Brunata
Vattenskador	Byggprojekt AB (BOAB)
Ventilation	Assemblin EI VVS

Övrig verksamhetsinformation

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Rester efter besiktningar

Diskussioner med JM för att följa upp och avsluta efterarbetet avseende 2- och 5-årsbesiktningar.

Kvarstår: Tidsutdräkt erhållande av varmvatten.

Vattenskada

Läckande vattenrör Esplanaden 2 medförde felsökning och kunde därefter åtgärdas av Byggprojekt AB.

Fastighetsförsäkring

Avtal med försäkringsbolag IF från och med 1 juni 2021 (årsvis förnyelse). Försäkringsmäklare Säkra följer årligen upp nivåerna.

Utbyte terrasstrall

Trallutbyte har 2025 skett i 4 lägenheter på bottenplan mot gården samt lofthusterrasser.

Fortsatt trallutbyte budgeterat kvarstående 2 lofthusterrasser och avses utföras 2026. (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.

Ny uppdaterad energideklaration

Utförd av Larssons energi. Gäller i 10 år 2025-12-01—2035-11-31

Underhållsplan

Föreningen har en 20 årig underhållsplan. Ny underhållsplan har beställts av Nabo att utföras 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 2 % från 26-01-01

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande:

Wetzel Food AB, försäljning och servering av glass hyr, 86 kvm och avtalet löper ut 2028-05-30

HamaTEch AB, teknikbaserat konsultföretag, hyr 78 kvm och avtalet löper ut 2028-09-30

*Ny lokalhyresgäst: HaMatech AB är ett teknikbaserat konsultföretag som utför teleregistrering, elprojektering, totalprojektering samt upprättande av relationshandlingar avseende teletekniska anläggningar, säkerhetsanläggningar, och kraft o belysning.

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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 773 416	4 651 407	4 549 086	4 334 706
Resultat efter fin. poster	-552 119	-799 134	-524 737	-716 428
Soliditet (%)	83	83	82	82
Yttre fond	1 404 531	1 420 936	1 568 664	1 744 911
Taxeringsvärde	105 487 000	116 236 000	116 236 000	116 236 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	809	768	653	636
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	81,6	80,0	83,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 924	7 091	7 352	7 520
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 924	5 042	5 228	5 348
Sparande / kvm totalyta, kr	175	211	268	276
Elkostnad / kvm totalyta, kr	80	77	79	97
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	53	52	51	50
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	39	32	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	171	168	162	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	1,90	1,16	1,06
Räntekänslighet (%)	8,56	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 285 759 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

Årsredovisningen för 2025 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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	100 014 000	-	-	100 014 000
Upplåtelseavgifter	84 886 000	-	-	84 886 000
Fond, yttre underhåll	1 420 937	-	-16 405	1 404 532
Balanserat resultat	-6 100 686	-799 134	16 405	-6 883 415
Årets resultat	-799 134	799 134	-552 119	-552 119
Eget kapital	179 421 117	0	-552 119	178 868 998

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 883 415
Årets resultat	-552 119
Totalt	-7 435 534

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	582 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-255 145
Balanseras i ny räkning	-7 762 389
	-7 435 534

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 773 416	4 651 407
Övriga rörelseintäkter	3	207 015	158 835
Summa rörelseintäkter		4 980 431	4 810 242
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 445 869	-2 898 351
Övriga externa kostnader	9	-349 806	-207 548
Personalkostnader	10	-125 034	-104 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 718 784	-1 718 784
Summa rörelsekostnader		-4 639 493	-4 929 626
RÖRELSERESULTAT		340 938	-119 383
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 185	25 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-905 242	-704 989
Summa finansiella poster		-893 057	-679 751
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-552 119	-799 134
ÅRETS RESULTAT		-552 119	-799 134

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	212 896 981	214 615 765
Summa materiella anläggningstillgångar		212 896 981	214 615 765
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		212 896 981	214 615 765
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 679	7 332
Övriga fordringar	13	1 040 980	866 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	92 611	80 691
Summa kortfristiga fordringar		1 139 270	954 985
Kassa och bank			
Kassa och bank		990 769	977 293
Summa kassa och bank		990 769	977 293
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 130 039	1 932 277
SUMMA TILLGÅNGAR		215 027 020	216 548 042

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		184 900 000	184 900 000
Fond för yttre underhåll		1 404 532	1 420 937
Summa bundet eget kapital		186 304 532	186 320 937
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 883 415	-6 100 686
Årets resultat		-552 119	-799 134
Summa fritt eget kapital		-7 435 534	-6 899 820
SUMMA EGET KAPITAL		178 868 998	179 421 117
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	34 498 516	24 986 520
Summa långfristiga skulder		34 498 516	24 986 520
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	863 004	11 225 504
Leverantörsskulder		119 000	158 514
Skatteskulder		0	125 136
Övriga kortfristiga skulder		16 345	7 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	661 157	623 989
Summa kortfristiga skulder		1 659 506	12 140 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 027 020	216 548 042

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	340 938	-119 383
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 718 784	1 718 784
	2 059 722	1 599 401
Erhållen ränta	12 185	25 238
Erlagd ränta	-908 716	-681 163
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 163 191	943 476
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-180 081	33 818
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-114 925	-115 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	868 184	861 295
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	12 970 393
Amortering av lån	-850 504	-14 303 147
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-850 504	-1 332 754
ÅRETS KASSAFLÖDE	17 680	-471 459
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 842 797	2 314 257
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 860 478	1 842 797

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kommendören i Lomma är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	4,00 - 10,00 %

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 617 628	3 512 268
Hysesintäkter, lokaler	211 717	201 711
Hysesintäkter, p-platser	436 400	436 100
Övriga intäkter	22 030	23 061
Kabel-TV/Bredband	152 928	152 928
Intäktsreduktion	-5 000	0
Vatten	50 766	49 167
El	286 947	276 172
Summa	4 773 416	4 651 407

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-1
Övriga intäkter	0	158 836
Ersättn.fr.försäkr.bolag	31 146	0
Återvunnen moms	169 838	0
Övriga rörelseintäkter	6 030	0
Summa	207 015	158 835

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	105 310	100 030
Besiktning och service	197 274	217 330
Trädgårdsarbete	80 266	84 791
Snöskottning	24 672	27 966
Övrigt	5 375	4 916
Summa	412 897	435 033

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	5 213
Trapphus/port/entr	17 646	0
Dörrar och lås/porttele	19 799	22 014
Övriga gemensamma utrymmen	2 925	2 925
VA	9 254	4 343
Ventilation	0	59 513
El	53 253	0
Hissar	48 522	5 658
Staket/grind/terrass	7 809	0
Garage och p-platser	21 313	34 883
Försäkringsärende/vattenskada	9 957	0
Summa	190 479	134 549

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	81 120
Ventilation	0	131 250
El	0	52 721
Hissar	0	110 062
Fasader	61 940	0
Staket/grind/terrass	193 205	223 252
Summa	255 145	598 405

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	572 554	550 499
Uppvärmning	383 286	370 327
Vatten	272 537	282 292
Sophämtning	73 945	79 554
Summa	1 302 322	1 282 672

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	81 881	74 964
Övrigt	46 996	43 995
Bredband/Kabeltv	143 279	154 373
Fastighetsskatt	12 870	174 360
Summa	285 026	447 692

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	163 193	73 837
Förbrukningsmaterial	33 380	9 226
Juridiska kostnader	27 013	0
Revisionsarvoden	27 000	30 845
Ekonomisk förvaltning	99 220	93 641
Summa	349 806	207 548

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	97 020	94 545
Sociala avgifter	28 014	10 398
Summa	125 034	104 943

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	899 671	699 083
Övriga räntekostnader	5 571	5 906
Summa	905 242	704 989

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	234 222 431	234 222 431
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	234 222 431	234 222 431
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 606 666	-17 887 882
Årets avskrivning	-1 718 784	-1 718 784
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 325 450	-19 606 666
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	212 896 981	214 615 765
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 766 966</i>	<i>33 766 966</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	90 051 000	98 200 000
Taxeringsvärde mark	15 436 000	18 036 000
Summa	105 487 000	116 236 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 328	4
Skattefordringar	162 943	1 453
Nabo Klientmedelskonto	869 703	858 792
Borgo	6	6 712
Summa	1 040 980	866 962

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 962	40 155
Försäkringspremier	35 445	32 265
Förvaltning	19 204	8 271
Summa	92 611	80 691

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-01-30	3,38 %	12 379 127	12 729 131
Stadshypotek	2027-12-01	2,60 %	10 375 000	10 512 500
Stadshypotek	2028-12-01	2,67 %	12 607 393	12 970 393
Summa			35 361 520	36 212 024
Varav kortfristig del			863 004	11 225 504

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 046 500 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 087	5 303
El	77 946	88 759
Uppvärmning	48 081	25 848
Utgiftsräntor	27 288	30 762
Vatten	23 705	24 316
Löner	56 086	54 395
Sociala avgifter	17 622	5 554
Förutbetalda avgifter/hyror	376 932	363 052
Beräknat revisionsarvode	27 410	26 000
Summa	661 157	623 989

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	49 600 000	49 600 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

Lomma

Hans Christian Eyrich
Ordförande

Bengt Ekberg
Ledamot

Gunilla Christina Pfannenstill
Ledamot

Lennart Månsson
Ledamot

Michael Augustsson
Ledamot

Peter Ekheim
Ledamot

Ronny Torvald Christensson
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 19:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.05.2026 11:15

DOCUMENT ID:

BkYjRc6yzg

ENVELOPE ID:

BJz_s0q61Mx-BkYjRc6yzg

DOCUMENT NAME:

Brf Kommendören i Lomma, 769622-1915 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

90690f61e106af95902113d12cd5cd1bc41416a8b939c610faae34c128d501837020a985c02d09b2a7e01987a44685678e6a60bec833fa362670dc9b1e4d2a15

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. Gunilla Christina Pfannenstill gunilla@pfannenstill.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 11:26 22.05.2026 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.83.96
2. Ronny Torvald Christensson ronny.christensson@telia.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 12:59 22.05.2026 12:23	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.51.105
3. BENGT ARNE EKBERG bekberg111@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 21:31 22.05.2026 21:17	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.207.249
4. STEN LENNART MÅNSSON lennart.mansson@telia.com	 Signed Authenticated	23.05.2026 00:34 23.05.2026 00:26	eID Low	Swedish BankID IP: 153.67.71.15
5. Hans Christian Eyrich hans.eyrich@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 09:17 22.05.2026 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.201
6. MICHAEL AUGUSTSSON michaelaugustsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 10:43 25.05.2026 06:08	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.204
7. Peter Ekheim kvcpeek@hotmail.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 17:57 22.05.2026 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.125.233
8. KARIN SVENSSON karin.svensson@se.ey.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 19:58 25.05.2026 19:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.63

* 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 2025.

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 2025 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.

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.



Bk_o0qpyzx-BkYj05T1zl



**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 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Bk_o0qpyzx-BkYj05T1zl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 19:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.05.2026 11:15

DOCUMENT ID:

BkYj05T1zl

ENVELOPE ID:

Bk_o0qpyzx-BkYj05T1zl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kommendören i Lomma.pdf

2 pages

SHA-512:

7a234e45817bf396096688d36ccc0aaa918f032fd3250a
e887565da74ae3526421489da0e474a65dad06410d5da
1ad350ec84fcce88233e536cf53ad53a7024a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN SVENSSON	Signed	25.05.2026 19:58	eID	Swedish BankID
karin.svensson@se.ey.co m	Authenticated	25.05.2026 19:36	Low	IP: 94.254.63.63

* 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

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