# Brf Kommendörsnian

Årsredovisning 2022

Årsredovisning för

# Brf Kommendörsnian

716439-0945

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:** **Sida**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9-12 |
| Underskrifter | 13 |


Dokumentnummer: 64464ac527764 - Sida (1 av 16)

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kommendörsnian, 716439-0945, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie ledamöter | | Vald t.o.m. föreningsstämman |
|---|---|---|
| Tobias Karlsson | Ordförande | 2023 |
| Filip Hansson | Ledamot | 2023 |
| Maria Josefsson | Ledamot | 2023 |
| Maria Engleson | Ledamot | 2023 |

| Ordinarie revisorer | |
|---|---|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor |

Valberedning
Ida Listrup
Elin Daag

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Dokumentnummer: 64464ac527764 - Sida (2 av 16)

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Flora 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 13 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1901. Fastighetens adresser är Kommendörsgatan 9 A-C.

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|---|---|---|---|
| 1 | 3 | 5 | 4 |

| | |
|---|---|
| Total tomtarea: | 653 kvm |
| Total bostadsarea: | 1 185 kvm |

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-11-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

| | |
|---|---|
| GP Städservice AB | Trappstädning |
| Tele2 | Bredband |
| Tele2 | Kabel-TV |
| Skellefteå Kraft | Elavtal avseende volym |
| E.ON | Fjärrvärme |
| TK Elevator Sweden | Serviceavtal hissar |

## Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 15 008 kr och inget planerat underhåll. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2013 av SBC. Enligt antagen budget avsätts det 207 400 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 april 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Dokumentnummer: 64464ac527764 - Sida (3 av 16)

# Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2022 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 21 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 2 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

# Flerårsöversikt

| *Resultat och ställning (tkr)* | **2022** | **2021** | **2020** | **2019** |
|---|---|---|---|---|
| Rörelsens intäkter | 858 | 874 | 900 | 876 |
| Resultat efter finansiella poster | 201 | -64 | -172 | 39 |
| Förändring av underhållsfond | 207 | 129 | -220 | 29 |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | 108 | -79 | 162 | 124 |
| Sparande kr / kvm | 266 | 291 | 287 | 255 |
| Soliditet (%) | 69 | 64 | 64 | 64 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 696 | 705 | 732 | 732 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 332 | 319 | 340 | 352 |
| Energikostnad, kr / kvm | 234 | 221 | 196 | 210 |
| Ränta, kr / kvm | 51 | 51 | 52 | 53 |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 175 | 150 | 150 | 150 |
| Lån, kr / kvm | 3 244 | 4 130 | 4 172 | 4 214 |
| Räntekänslighet (%) | 5 | 6 | 6 | 6 |
| Snitträntа (%) | 1,58 | 1,24 | 1,24 | 1,25 |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Dokumentnummer: 64464ac527764 - Sida (4 av 16)

## Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|---|---|---|---|---|
| | *Medlems-insatser* | *Underhålls-. fond* | *Balanserat resultat* | *Årets resultat* |
| **Vid årets början** | **10 561 150** | **-** | **-1 679 398** | **-63 549** |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | -63 549 | 63 549 |
| Avsättning till underhållsfond | | 207 400 | -207 400 | |
| Årets resultat | | | | 201 486 |
| **Vid årets slut** | **10 561 150** | **207 400** | **-1 950 347** | **201 486** |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -1 742 947 |
| Årets resultat före fondförändring | 201 486 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsens beslut | -207 400 |
| Summa över/underskott | -1 748 861 |
| | |
| Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman: | |
| | |
| **Att balansera i ny räkning** | **-1 748 861** |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokumentnummer: 64464ac527764 - Sida (5 av 16)

# Resultaträkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2022-01-01-2022-12-31* | *2021-01-01-2021-12-31* |
|---|---|---|---|
| ***Rörelseintäkter*** | | | |
| Årsavgifter och hyror | *2* | 824 256 | 835 097 |
| Övriga rörelseintäkter | *3* | 33 372 | 38 790 |
| **Summa rörelseintäkter** | | 857 628 | 873 887 |
| ***Rörelsekostnader*** | | | |
| Fastighetskostnader | *4,5,6* | -408 457 | -698 776 |
| Övriga externa kostnader | *7* | -73 716 | -64 046 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | *8* | -113 859 | -113 860 |
| **Summa rörelsekostnader** | | -596 032 | -876 682 |
| **Rörelseresultat** | | 261 596 | -2 795 |
| ***Finansiella poster*** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 690 | 22 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -60 800 | -60 776 |
| **Summa finansiella poster** | | -60 110 | -60 754 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | 201 486 | -63 549 |
| **Årets resultat** | | 201 486 | -63 549 |

Dokumentnummer: 64464ac527764 - Sida (6 av 16)

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2022-12-31* | *2021-12-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | *9,15* | 12 549 580 | 12 663 439 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 12 549 580 | 12 663 439 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 12 549 580 | 12 663 439 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Övriga fordringar | | 393 | 392 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | *10* | 24 497 | 22 873 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 24 890 | 23 265 |
| ***Kassa och bank*** | *11* | 476 712 | 1 194 878 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 501 602 | 1 218 143 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 13 051 182 | 13 881 582 |

Dokumentnummer: 64464ac527764 - Sida (7 av 16)

## Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2022-12-31* | *2021-12-31* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| ***Eget kapital*** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 10 561 150 | 10 561 150 |
| Underhållsfond | | 207 400 | - |
| Summa bundet eget kapital | | 10 768 550 | 10 561 150 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | -1 950 347 | -1 679 398 |
| Årets resultat | | 201 486 | -63 549 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 748 861 | -1 742 947 |
| **Summa eget kapital** | | 9 019 689 | 8 818 203 |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Fastighetslån | *12,13* | 2 696 975 | 2 724 975 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 696 975 | 2 724 975 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | *12,13* | 1 147 000 | 2 169 000 |
| Leverantörsskulder | | 45 233 | 39 564 |
| Skatteskulder | | 1 872 | 1 444 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | *14* | 140 413 | 128 396 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 334 518 | 2 338 404 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 13 051 182 | 13 881 582 |

Dokumentnummer: 64464ac527764 - Sida (8 av 16)

# Kassaflödesanalys

| *Belopp i kr* | *2022-01-01-2022-12-31* | *2021-01-01-2021-12-31* |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 261 596 | -2 795 |
| Avskrivningar | 113 859 | 113 861 |
| | **375 455** | **111 066** |
| Erhållen ränta | 690 | 22 |
| Erlagd ränta | -60 800 | -60 776 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital** | **315 345** | **50 312** |
| *Förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | 247 | -479 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | 16 242 | 43 366 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **331 834** | **93 199** |
| *Finansieringsverksamhet* | | |
| Upptagna lån | 1 119 000 | - |
| Amortering av låneskulder | -2 169 000 | -50 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-1 050 000** | **-50 000** |
| **Årets kassaflöde** | **-718 166** | **43 199** |
| **Likvida medel vid årets början** | **1 194 878** | **1 151 679** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **476 712** | **1 194 878** |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Dokumentnummer: 64464ac527764 - Sida (9 av 16)

# Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### *Allmänna redovisningsprinciper*
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### *Värderingsprinciper m m*
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### *Fordringar*
Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

| Följande avskrivningstider tillämpas | |
|---|---|
| *Materiella anläggningstillgångar:* | |
| Byggnader | 20-90 år |

# Not 2 Årsavgifter och hyror

| | *2022-01-01-2022-12-31* | *2021-01-01-2021-12-31* |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 824 256 | 835 097 |
| **Summa** | **824 256** | **835 097** |

# Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | *2022-01-01-2022-12-31* | *2021-01-01-2021-12-31* |
|---|---|---|
| Kommunikation | 31 200 | 31 200 |
| Överlåtelseavgifter | 1 208 | 4 739 |
| Övriga intäkter | 964 | 2 851 |
| **Summa** | **33 372** | **38 790** |

Dokumentnummer: 64464ac527764 - Sida (10 av 16)

## Not 4 Reparationer

| | *2022-01-01-2022-12-31* | *2021-01-01-2021-12-31* |
|---|---|---|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | - | 1 424 |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 15 008 | - |
| VA & sanitet, installationer | - | 10 906 |
| Värme, installationer | - | 2 170 |
| El, installationer | - | 11 680 |
| **Summa** | **15 008** | **26 180** |

## Not 5 Planerat underhåll

| | *2022-01-01-2022-12-31* | *2021-01-01-2021-12-31* |
|---|---|---|
| VA & sanitet, installationer | - | 14 250 |
| Huskropp, tak | - | 14 727 |
| Markytor | - | 265 134 |
| **Summa** | **-** | **294 111** |

## Not 6 Driftskostnader

| | *2022-01-01-2022-12-31* | *2021-01-01-2021-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsskatt/-avgift | 19 747 | 18 967 |
| Städning | 12 583 | 8 313 |
| Besiktningskostnader | 1 965 | 8 962 |
| Serviceavtal | 2 158 | 1 984 |
| Förbrukningsmaterial | 10 528 | 11 500 |
| El | 60 367 | 45 075 |
| Uppvärmning | 180 129 | 182 125 |
| Vatten och avlopp | 36 724 | 34 409 |
| Avfallshantering | 15 827 | 14 684 |
| Försäkringar | 12 699 | 12 372 |
| Kabel-TV | 10 353 | 10 064 |
| Bredband | 30 369 | 30 030 |
| **Summa** | **393 449** | **378 485** |

## Not 7 Övriga kostnader

| | *2022-01-01-2022-12-31* | *2021-01-01-2021-12-31* |
|---|---|---|
| Kostnader för transportmedel | - | 183 |
| Tele och post | 910 | 805 |
| Ekonomisk förvaltning | 45 636 | 43 584 |
| Övriga förvaltningskostnader | 3 324 | 3 758 |
| Revision | 19 106 | 13 188 |
| Bankkostnader | 2 025 | 1 828 |
| Övriga externa tjänster | 1 915 | - |
| Övriga externa kostnader | 800 | 700 |
| **Summa** | **73 716** | **64 046** |

Dokumentnummer: 64464ac527764 - Sida (11 av 16)

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | *2022-01-01-2022-12-31* | *2021-01-01-2021-12-31* |
|---|---|---|
| Byggnader | 113 859 | 113 860 |
| **Summa** | **113 859** | **113 860** |

## Not 9 Byggnader och mark

| | *2022-12-31* | *2021-12-31* |
|---|---|---|
| ***Ingående anskaffningsvärden*** | | |
| *Vid årets början* | | |
| -Byggnader | 8 941 448 | 8 941 448 |
| -Mark | 5 040 000 | 5 040 000 |
| ***Utgående anskaffningsvärden*** | **13 981 448** | **13 981 448** |
| | | |
| ***Ingående avskrivningar*** | | |
| *Vid årets början* | | |
| -Byggnader | -1 318 009 | -1 204 149 |
| | -1 318 009 | -1 204 149 |
| *Årets avskrivning* | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -113 859 | -113 860 |
| | -113 859 | -113 860 |
| ***Utgående avskrivningar*** | **-1 431 868** | **-1 318 009** |
| | | |
| **Redovisat värde** | **12 549 580** | **12 663 439** |
| | | |
| *Varav* | | |
| Byggnader | 7 509 580 | 7 623 439 |
| Mark | 5 040 000 | 5 040 000 |
| | | |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Bostäder | 23 400 000 | 23 400 000 |
| **Totalt taxeringsvärde** | **23 400 000** | **23 400 000** |
| *Varav byggnader* | *14 000 000* | *12 800 000* |

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | *2022-12-31* | *2021-12-31* |
|---|---|---|
| Förutbetalda kostnader | 24 497 | 22 873 |
| **Summa** | **24 497** | **22 873** |

## Not 11 Kassa och bank

| | *2022-12-31* | *2021-12-31* |
|---|---|---|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 456 000 | 1 173 115 |
| Transaktionskonto Nordea | 20 712 | 21 763 |
| **Summa** | **476 712** | **1 194 878** |

Dokumentnummer: 64464ac527764 - Sida (12 av 16)

## Not 12 Förfall fastighetslån

| | *2022-12-31* | *2021-12-31* |
|---|---|---|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 1 147 000 | 2 169 000 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 2 696 975 | 2 724 975 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | - | - |
| **Summa** | **3 843 975** | **4 893 975** |

## Not 13 Fastighetslån

| | *2022-12-31* | *2021-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetslån | 3 843 975 | 4 893 975 |
| **Summa** | **3 843 975** | **4 893 975** |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nordea | 1,20 % | Löst | 2 141 000 | - | -2 141 000 | - |
| Nordea | 3,94 % | 2023-12-21 | - | 1 119 000 | - | 1 119 000 |
| Nordea | 1,25 % | 2024-11-20 | 2 752 975 | - | -28 000 | 2 724 975 |
| **Summa** | | | **4 893 975** | **1 119 000** | **-2 169 000** | **3 843 975** |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | *2022-12-31* | *2021-12-31* |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 3 902 | 3 366 |
| Förutbetalda intäkter | 82 656 | 71 288 |
| Upplupna revisionsarvoden | 16 700 | 13 500 |
| Upplupna driftskostnader | 33 214 | 36 301 |
| Förutbetalda årsavgifter | 3 941 | 3 941 |
| **Summa** | **140 413** | **128 396** |

## Not 15 Ställda säkerheter

### *Ställda säkerheter*

| | *2022-12-31* | *2021-12-31* |
|---|---|---|
| *Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån* | | |
| Fastighetsinteckningar | 8 349 244 | 8 349 244 |
| **Summa ställda säkerheter** | **8 349 244** | **8 349 244** |

Dokumentnummer: 64464ac527764 - Sida (13 av 16)

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Tobias Karlsson
Styrelseordförande

Filip Hansson

Maria Josefsson

Maria Engleson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
KPMG

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Dokumentnummer: 64464ac527764 - Sida (14 av 16)

**Brf Kommendörsnian Årsredovisning 2022**

| | |
|---|---|
| Antal sidor: | 16 |
| Verifikationsdatum: | Apr 30 2023 11:09AM |
| Tidszon: | Europe/Amsterdam (GMT+01:00) |

VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER: 64464AC527764
APR 30 2023 11:09AM

Deltagare

Registrerade händelser

| | |
|---|---|
| Apr 24 2023 11:29AM | Filippa Fernström skickade dokumentet till deltagarna |
| Apr 24 2023 07:43PM | Tobias Karlsson granskade dokumentet: |
| Apr 24 2023 07:47PM | TOBIAS KARLSSON signerade dokumentet |
| Apr 26 2023 11:32AM | Filip Hansson granskade dokumentet: |
| Apr 27 2023 02:39PM | Nils Filip Gustav Hansson signerade dokumentet |
| Apr 29 2023 09:37AM | Maria Josefsson granskade dokumentet: |
| Apr 29 2023 09:53AM | Maria Ruth Kristin Josefsson signerade dokumentet |
| Apr 24 2023 08:20PM | Maria Engleson granskade dokumentet: |
| Apr 24 2023 08:22PM | Maria Engleson signerade dokumentet |
| Apr 30 2023 11:08AM | Peter Cederblad granskade dokumentet: |
| Apr 30 2023 11:09AM | PETER CEDERBLAD signerade dokumentet |
| Apr 30 2023 11:09AM | Dokumentet har signerats |

Dokumentnummer: 64464ac527764 - Sida (16 av 16)

KPMG

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kommendörsnian, org. nr 716439-0945

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kommendörsnian för år 2022.

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 2022 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kommendörsnian för år 2022 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.

Dokumentnummer: 64464c5a2a7b7 - Sida (1 av 3)

## 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

## Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Dokumentnummer: 64464c5a2a7b7 - Sida (2 av 3)

**RB (1)**

| | |
|---|---|
| Antal sidor: | 3 |
| Verifikationsdatum: | Maj 02 2023 04:05PM |
| Tidszon: | Europe/Amsterdam (GMT+01:00) |

# VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64464C5A2A7B7
MAJ 02 2023 04:05PM

## Deltagare

## Registrerade händelser

| | |
|---|---|
| Apr 24 2023 11:31AM | Filippa Fernström skickade dokumentet till deltagarna |
| Maj 02 2023 04:04PM | Peter Cederblad granskade dokumentet: |
| Maj 02 2023 04:05PM | PETER CEDERBLAD signerade dokumentet |
| Maj 02 2023 04:05PM | Dokumentet har signerats |

## Ordlista

**Anläggningstillgång**
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

**Avskrivning**
Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

**Balanserat resultat**
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

**Balansräkning**
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

**Bostadsrättsförening**
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

**Föreningsstämma**
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

**Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**
Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.
Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

**Kassaflöde**
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

**Kortfristiga skulder**
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån sonm förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

**Medlemsinsatser**
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**
Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**
I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**
Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se