

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Flagghuset. Föreningens andel är 11,92 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensamhetsyta i kvarteret.

Styrelsen

Tommy Danielsson	Ordförande
Per-Olof Bergsten	Ledamot
Henrik Valentin Berlin	Ledamot
Magnus Delcarreon	Ledamot
Daniel Ramnevi	Ledamot
Ingrid Sundström Stokbro	Ledamot

John Huzell	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andrea Åkesson Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Teresita Cesan de Olivera Sammankallande
Marie-Louise Ekström
Joel Peterson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendörkaptenen 7	2019	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2026.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

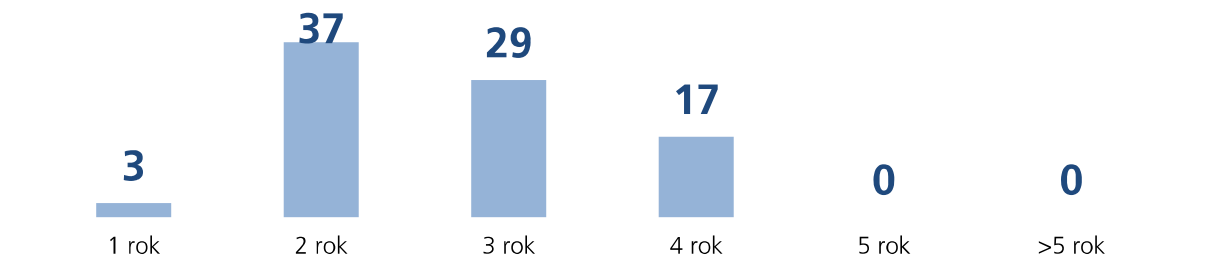
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 953 m², varav 5 795 m² utgör boyta och 158 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Netsmart AB	71 m ²	2023-02-28
Sweeteri AB	87 m ²	2024-04-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades november 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte till glas i entrédörrar	2022	Genomfört
Utbyte armatur till rörelsestyrd led i trapphus mm	2022	Genomfört
Installerat 6 laddboxar i garage	2022	Genomfört
Tätning - fönster/ventilation	2022	Genomfört
Diverse målningsarbete, trapphus, cykelförråd, soprum mm	2022	Genomfört
Sedumtak besiktning, tätning	2022	Genomfört
Garage, linjemarkeringar, stolpar mm, målning, ventilation	2022	Genomfört
Besiktning rökgasluckor	2022	Genomfört
Utbyte av trätrall terrasser våning 6	2022 - 2023	Delvis genomfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK och åtgärder	2023	
Grindar till innergård - låsbara	2024	
Utbyte dåliga brädor, takterrasser	2023-2025	Återstående terrasser
Fasad, målning/tvätt sockelmur	2023	
Tvätt balkonger	2024	
Målning undertak mot gård	2024	
Spolning - spillvattenledning	2024	
Solceller på tak	2025	Större investering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Tekniskt underhåll	EP Service
El och fjärrvärme	Fortum och Eon
TV, telefoni och bredband	Telia
Miljöavfall	Suez
Rest- och matavfall	VASYD
Uthyrning garageplatser	Aimo Park AB
Entrémattor	Elis AB
Växter entréer	Ambius AB
Serviceavtal garageport	Assa Abloy
Avläsning, fördelning el	Brunata
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss AB
Vatten och avlopp	VASYD

Övrig information

Föreningen har 10 hyreslägenheter som säljs allt eftersom hyresgäster lämnar dem.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och resurser finns för beräknat underhåll och investeringar, kassaflödet är positivt. Genomförda höjningar har kompenserat för kostnadsökningar för tex el, värme mm och beräknas nu återgå till lägre nivå.

Beräkningen av nyckeltalet "Lån/m² bostadsrättsyta" påverkas av att föreningen hade 13 hyreslägenheter 1 januari och 10 hyreslägenheter 31 dec. Ytan bostadsrätter har ökat och det totala lånebeloppet har minskat. Rörelseresultatet påverkades detta år av renovering och styling liksom några månader utan hyresintäkt vid lägenhetsförsäljningarna. Däremot påverkade förstås också försäljningarna de finansiella räkenskaperna mycket positivt. Det uppskattade värdet på hyreslägenheterna är ca 30 miljoner.

Finansiellt har föreningen under året amorterat en större summa efter försäljning av de tre hyreslägenheterna. Föreningen har också valt att amortera maxbelopp på bundna lån andra halvåret 2022, detta fortsätter första halvåret 2023. Även 2022 finns en jämförelsestörande post i årsredovisningen då likvidationen av Kommendörkaptenen 7 AB inte slutfördes som planerats pga långa handläggningstider hos Boverket, vilket bl.a. innebar en revisionskostnad.

Enligt underhåll- och investeringsplan avser föreningen att under 2025 installera solceller på taket.

Föreningen av valt att redovisa enligt modell K3 - vilket är bakgrunden till redovisade avskrivningar.

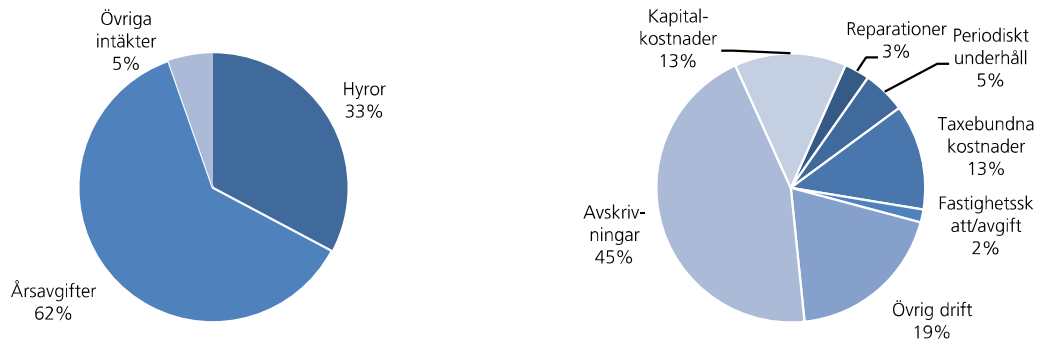
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 069 004	4 107 496
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 355 998	6 244 239
Finansiella intäkter	4 932	211
Medlemsinsatser	9 725 000	2 395 000
Ökning av kortfristiga skulder	360 236	419 880
	16 446 165	9 059 331
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 942 515	4 539 800
Finansiella kostnader	1 588 502	1 124 665
Ökning av materiella anläggningstillgångar	66 300	0
Ökning av kortfristiga fordringar	459 634	12 463
Minskning av långfristiga skulder	9 372 159	2 420 894
	16 429 110	8 097 823
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 086 059	5 069 004
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	17 055	961 508

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året sålt 3 hyreslägenheter och kunnat amortera på banklånen och minska räntekostnaden. Nu återstår 10 hyreslägenheter. Föreningen har också valt att amortera största möjliga belopp på lån med fast ränta under andra halvåret 2022.

Nytt elavtal förhandlades med Fortum då tidigare avtal med EON löpte ut 221001.

Föreningen har nu 6 platser för elbil i garaget. Övrig åtgärd för minskad energitillgång som gjorts är utbyte av belysning i trapphus till rörelsestyrd led-belysning.

Allmänt underhåll som målning i gemensamma utrymmen som trapphus, cykelförråd och soprum. Ytterligare trivselåtgärder har varit ett byte till glas i entredörrar, större växter vid entréer, som också avgränsat föreningens tomtyta mot cykelbana på Västra Varvsgatan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st
Överlåtelse under året: 8 st
Nyupplåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 110

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	803	773	729	334
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 548	2 039	1 502	1 067
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 443	18 402	20 125	23 034
Elkostnad/m ² totalyta	94	69	63	44
Värmekostnad/m ² totalyta	86	86	76	28
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	41	39	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	267	186	180	90
Soliditet (%)	62	59	59	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 486	-4 730	-5 221	-2 589
Nettoomsättning (tkr)	6 315	6 234	6 035	3 239

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 795 m² bostäder (varav 673 m² med hyresrätt) och 158 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	155 809 431	6 682 554	0	149 126 877
Upplåtelseavgifter	4 317 979	3 042 446	0	1 275 533
Fond för yttre underhåll	556 026	428 100	-445 049	572 975
S:a bundet eget kapital	160 683 436	10 153 100	-445 049	150 975 385
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-13 095 727	-428 100	-4 284 810	-8 382 817
Årets resultat	-5 486 482	-5 486 482	4 729 859	-4 729 859
S:a ansamlad förlust	-18 582 209	-5 914 582	445 049	-13 112 676
S:a eget kapital	142 101 227	4 238 518	0	137 862 709

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 486 482
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 667 627
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-428 100
summa balanserat resultat	-18 582 209

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	556 026
att i ny räkning överförs	-18 026 183

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 315 004	6 233 535
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 993	10 704
Summa rörelseintäkter		6 355 998	6 244 239
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 323 380	-4 016 075
Övriga externa kostnader	Not 5	-492 185	-398 673
Personalkostnader	Not 6	-126 949	-125 052
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 316 395	-5 309 845
Summa rörelsekostnader		-10 258 910	-9 849 645
RÖRELSERESULTAT		-3 902 912	-3 605 406
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 932	211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 588 502	-1 124 665
Summa finansiella poster		-1 583 570	-1 124 454
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 486 482	-4 729 859
ÅRETS RESULTAT		-5 486 482	-4 729 859

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	222 525 158	227 775 253
Summa materiella anläggningstillgångar	222 525 158	227 775 253
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	222 525 158	227 775 253
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	123 834	40 801
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 326 760	3 688 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	705 396	538 909
Summa kortfristiga fordringar	3 155 990	4 268 365
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 297 253	1 708 188
Summa kassa och bank	3 297 253	1 708 188
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 453 243	5 976 553
SUMMA TILLGÅNGAR	228 978 401	233 751 806

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 127 410	150 402 410
Fond för yttre underhåll	Not 11	556 026	572 975
Summa bundet eget kapital		160 683 436	150 975 385
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 095 727	-8 382 817
Årets resultat		-5 486 482	-4 729 859
Summa ansamlad förlust		-18 582 209	-13 112 676
SUMMA EGET KAPITAL		142 101 227	137 862 709
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	61 550 200	43 070 800
Summa långfristiga skulder		61 550 200	43 070 800
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 671 200	50 522 759
Leverantörsskulder		374 443	266 245
Skatteskulder		381 118	383 268
Övriga skulder		1 096 059	910 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	804 154	735 190
Summa kortfristiga skulder		25 326 974	52 818 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 978 401	233 751 806

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	92 år	92 år
Stomkomplett. för.	30 år	30 år
Stomkomplett. medl.	39 år	39 år
Värmesystem	20 år	20 år
Fastighetsel	20 år	20 år
Hissar	30 år	30 år
Luftbehandlingssyst.	20 år	20 år
Stamledningar VA	20 år	20 år
Fasader/balkonger	30 år	30 år
Fönster/dörrar, port	20 år	20 år
Yttertak	30 år	30 år
Utemiljö allmänt	30 år	30 år
Laddstolpar	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 932 636	3 688 643
Hyror bostäder	1 265 867	1 513 485
Hyror lokaler momspliktiga	368 690	358 623
Hyror parkering	447 100	429 497
Bredbandsintäkter	45 000	51 000
Elintäkter moms	235 834	192 187
Överlåtelse/pantsättning	19 803	0
Öresutjämning	75	100
	6 315 004	6 233 535

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	1 688
	Fakturerade kostnader moms	3 594	0
	Återbäring försäkringsbolag	-6 477	0
	Övriga intäkter	43 876	9 017
		40 993	10 704

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	323 325	227 913
	Fastighetskötsel beställning	74 409	17 341
	Fastighetskötsel gård beställning	6 373	31 965
	Snöröjning/sandning	585	6 619
	Städning entreprenad	310	0
	Städning enligt beställning	17 707	27 272
	Mattvätt/Hyrmattor	19 763	18 468
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	84 165
	Hissbesiktning	3 031	3 791
	Myndighetstillsyn	0	4 178
	Gemensamma utrymmen	3 146	1 358
	Sopphantering	0	5 148
	Gård	20 995	2 158
	Serviceavtal	81 593	57 067
	Förbrukningsmateriel	22 312	32 058
	Störningsjour och larm	2 108	1 594
	Brandskydd	2 699	16 886
	Fordon	1 552	0
		579 906	537 978
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	9 043	2 886
	Brf Lägenheter	11 631	84 536
	Gemensamma utrymmen	22 844	14 937
	Tvättstuga	1 510	10 056
	Entré/trapphus	31 452	10 440
	Lås	21 438	20 923
	VVS	63 887	9 997
	Värmeanläggning/undercentral	23 021	0
	Ventilation	8 217	26 314
	Elinstallationer	2 503	9 543
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 731	0
	Hiss	2 456	0
	Tak	31 336	7 066
	Fönster	26 037	2 935
	Balkonger/altaner	8 238	11 858
	Mark/gård/utemiljö	8 166	19 739
	Garage/parkering	0	14 556
	Skador/klotter/skadegörelse	6 817	13 956
	Vattenskada	77 914	60 055
		363 240	319 799
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	13 105
	Hyseslägenheter	260 251	0
	Gemensamma utrymmen	104 219	0
	Tvättstuga	0	58 205
	VVS	0	26 651
	Ventilation	0	117 962
	Elinstallationer	175 272	29 277
	Huskropp utvändigt	0	27 889
	Balkonger/altaner	68 577	0
	Mark/gård/utemiljö	0	171 959
		608 318	445 049
	Taxebundna kostnader		
	El	557 337	419 430
	Värme	509 468	517 174
	Vatten	255 874	247 460
	Sophämtning/renhållning	182 204	186 523

Övriga driftkostnader	1 504 883	1 370 587
Försäkring	99 918	115 696
Tomträttsavgäld	826 680	826 680
Samfällighetsavgift	-130 113	-55 256
Kabel-TV	133 033	193 466
Bredband	149 322	69 153
	1 078 839	1 149 739
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	188 194	192 924
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 323 380	4 016 075

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 534	18 926
	Tele- och datakommunikation	270	1 053
	Juridiska åtgärder	18 800	58 428
	Inkassering avgift/hyra	5 143	3 827
	Hysesförluster	1	2
	Revisionsarvode extern revisor	54 765	69 441
	Föreningskostnader	2 534	9 704
	Styrelseomkostnader	3 427	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	178
	Förvaltningsarvode	90 740	88 950
	Administration	62 853	86 204
	Korttidsinventarier	2 974	22 420
	Konsultarvode	239 814	32 280
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 330	7 260
		492 185	398 673

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 600	95 157
	Sociala kostnader	30 349	29 895
		126 949	125 052

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	1 304 522	1 301 629
	Yttertak K3	359 066	358 936
	Fasader/balkonger K3	363 442	363 417
	Fönster/dörrar och portar K3	234 850	234 850
	Stomkomplettering förening K3	483 850	483 796
	Stomkomplettering medlem K3	725 775	725 694
	Stamledning VA K3	247 648	247 648
	Värmesystem K3	396 237	396 237
	Luftbehandlingssystem K3	443 581	443 581
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	417 696	414 353
	Hissar K3	138 037	138 028
	Utemiljö allmänt K3	201 690	201 676
		5 316 395	5 309 845
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	241 077 168	241 077 168
	Nyanskaffningar	66 300	0
	Utgående anskaffningsvärde	241 143 468	241 077 168
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 301 915	-7 992 070
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 316 395	-5 309 845
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 618 310	-13 301 915
	Planenligt restvärde vid årets slut	222 525 158	227 775 253
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	115 000 000	89 800 000
	Taxeringsvärde mark	46 756 000	50 945 000
		161 756 000	140 745 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	156 000 000	134 000 000
	Lokaler	5 756 000	6 745 000
		161 756 000	140 745 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	193 030	190 591
	Klientmedel hos SBC	734 078	2 310 604
	Fordringar	340 174	137 248
	Fordringar kreditfakturor	4 750	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		2 326 760	3 688 655

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	71 473	49 086
	Kabel-TV	21 293	69 153
	Tomträttsavgäld	413 340	413 340
	Bostadsrätterna	7 440	7 330
	Tele- och datakommunikation	1 094	0
	Bredband	48 985	0
	Avräkning övrigt	141 771	0
		705 396	538 909

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	572 975	144 875
	Reservering enligt stadgar	428 100	428 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-445 049	0
	Vid årets slut	556 026	572 975

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
	Handelsbanken	3,700 %	20 900 000	22 000 000	2027-06-30
	Handelsbanken	1,320 %	21 321 400	21 572 000	2024-06-30
	Handelsbanken	3,150 %	20 000 000	28 021 559	2023-06-26
	Handelsbanken	1,600 %	22 000 000	22 000 000	2030-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		84 221 400	93 593 559	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 671 200	-50 522 759	
			61 550 200	43 070 800	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 715 400 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	118 458 000	118 458 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	118 691	42 162
	Värme	75 288	83 377
	Sophämtning	4 252	3 422
	Extern revisor	34 000	35 000
	Ränta	6 998	53 628
	Avgifter och hyror	510 939	517 601
	Vattenskada	40 430	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 751	0
	Brf Lägenheter	3 976	0
	Fastighetsskötsel beställning	829	0
		804 155	735 190

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen håller sig uppdaterade på utvecklingen av installation av solceller och kostnadsutvecklingen. Under innevarande år (2022) har det varit stor efterfrågan och därmed kostnadsökning och lång leveranstid.

Föreningen börjar nu ha några år bakom sig och COVID - pandemin har klingat av så under 2023 avser styrelsen att engagera bostadsrättsägarna mer i underhåll, gård och andra gemensamma aktiviteter.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Tommy Danielsson
Ordförande

Per-Olof Bergsten
Ledamot

Henrik Valentin Berlin
Ledamot

Magnus Delcarreon
Ledamot

Daniel Ramnevi
Ledamot

Ingrid Sundström Stokbro
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1, org. nr 769634-7355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1 för år 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 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1 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.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den digitala underskriften

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se