

# Årsredovisning



Bostadsrättsföreningen  
Kommendören i Lomma

2021-01-01—2021-12-31



# Årsredovisning 2021

BRF KOMMENDÖREN I LOMMA

769622-1915



 **nabo**



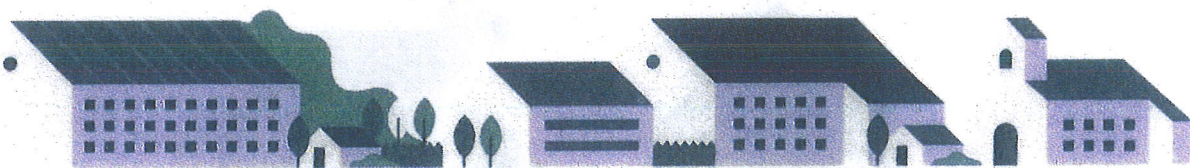
# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KOMMENDÖREN I LOMMA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).





# 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

---

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2011. Föreningen förvärvade den 24 februari 2011 fastigheten Lomma 25:98 i Lomma Kommun. På föreningens fastighet har JM uppfört sju flerbostadshus i fyra våningar med totalt 59 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna färdigställdes 2012. Föreningens stadgar samt ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket den 21 mars 2011. Nuvarande gällande stadgar registrerades den 17 oktober 2018 på Bolagsverket.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2021. 19 medlemmar deltog varav 16 var röstberättigade.

På grund av Corona situationen hölls stämman i garaget, med säkra avstånd och möjligheter för poströstning.

### Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Hans Eyrich	Ledamot, Ordförande
Lennart Månsson	Ledamot, Sekreterare
Peter Ekheim	Ledamot
Eva Lindqvist	Ledamot
Clas Sandberg	Ledamot
Gunilla Pfannenstill	Ledamot
Carina Ask-Christensson	Suppleant
Klas Gralén	Suppleant
Martin Holmer	Suppleant
Roger Stadig	Suppleant

Samtliga valda på ett år.



Firmatecknare är två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor har under året varit Karin Svensson utsedd revisor från Ernst & Young med Erik Mauritzson som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Per Andersson, sammankallande

Marianne Linderholm

Jan Nilsson

Samtliga är valda på 1 år.

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Nabo fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Climat80	Teknisk förvaltning
HomeMaid AB/God Service	Fastighetsstädning
Kraftringen	Fjärrvärme samt elavtal, nät
Jämtkraft	Elenergi
Telia	Bredband, TV och telefoni
If Skadeförsäkring AB	Fastighetsförsäkringar
Minol	Vatten avläsning
Techem	El avläsning
Eckbacken	Trädgårdsskötsel
Sysav/Stena	Sophantering
Kone AB	Hisservice
Kone portar och dörrar	Dörrar och portservice

Entrémattor Hr Björkmans entrémattor  
Certego Portkodsystemet

Föreningens fastighet som byggdes 2012 består av sju flerbostadshus i fyra våningar med total 59 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 5 107 m<sup>2</sup> och 2 lokaler om ca 164 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 77 parkeringsplatser varav 67 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. Från och med 2016-05-01 ingår bostadsrättstillägget i föreningens försäkring och behöver därmed inte tecknas av varje enskild lägenhetsinnehavare.

Föreningen är medlemmar hos Bostadsrätterna och ingår i ett samarbete med övriga bostadsrättsföreningar i Lomma strandstad.

### Gemensamma utrymmen

Styrelsen har inrett styrelserum i källaren.

Fastighetsförrådet har utrustats för att förvara gemensamma inventarier och att använda som hobbyrum.

Föreningens säte är i Lomma.

### 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.

### Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta kvm	Löptid
ARMW Restaurang AB	försäljning o servering av glass	Ja	86	2022-05-30
JM AB	bo butik	Ja	78	2024-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Föreningen erhöll under 2013, 698.719 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaderna för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning



av lokalerna sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

### **Information och hemsida**

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

Föreningens säte är i Lomma.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Rester efter besiktningar**

Möten med JM, inte så frekventa som önskat när åtgärdandet drar ut på tiden, har återupptagits för att följa upp och avsluta efterarbetet avseende 2- och 5-årsbesiktningar. Efterarbete kvarstår från besiktningarna.

#### **Fastighetsförsäkring**

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

#### **Elladdstolpinstallation**

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

#### **Målningsarbete av topplägenheters "penthouse" fasadväggar**

Topplägenheternas "penthouse" fasadväggar utgörs samtliga av plankfasad har tvättats och målats september 2021.

## Underhållsplan

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Belopp (i tusentals kr) som redovisas här är i 2018 års penningvärde.

Byggnadsdel	2020	2022	2024	2026	2028	2030	2032	2034	2036
	2021	2023	2025	2027	2029	2031	2033	2035	2037
Mark							403		88
Fasader		335		78			556		
Balkonger		330		102			660		
Fönster				80			55		90
Yttertak									
Trapphus		75					75		752
Hissar				340			150		60
Lägenheter	24					24			
Gemensamheter	26	11			11	36	663		
Installationer		153	111	184		86	1101		510
Total kostnad	50	904	111	784	11	146	3 663	0	1 500

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har totalt 59 lägenheter och två lokaler.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Avgifterna har under året inte höjts och medlemmarna har haft en avgiftsfri månad. Under 2022 finns ingen planerad höjning.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 071 910	4 311 110	4 310 602	4 143 055
Resultat efter fin. poster	-648 454	-34 072	-285 777	-373 499
Soliditet, %	82	82	81	81
Kassalikviditet %	56	13	7	62
Yttre fond	1 945 671	1 667 246	1 419 596	1 216 746
Taxeringsvärde	85 203 000	85 203 000	82 432 000	80 689 000
Bostadsyta, kvm	5 107	5 107	5 107	5 107
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	583	636	637	636
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 689	7 856	8 056	8 315

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	100 014 000	-	-	100 014 000
Upplåtelseavgifter	84 886 000	-	-	84 886 000
Fond, yttre underhåll	1 667 246	-	278 425	1 945 671
Balanserat resultat	-4 423 304	-34 072	-278 425	-4 735 801
Årets resultat	-34 072	34 072	-648 454	-648 454
<b>Eget kapital</b>	<b>182 109 870</b>	<b>0</b>	<b>-648 454</b>	<b>181 461 416</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 735 801
Årets resultat	-648 454
<b>Totalt</b>	<b>-5 384 255</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-500 760
Balanseras i ny räkning	-5 183 495
	<b>-5 384 255</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		4 071 910	4 311 110
Rörelseintäkter		422	101 614
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 072 332</b>	<b>4 412 724</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 166 006	-1 802 003
Övriga externa kostnader	8	-155 820	-176 323
Personalkostnader	9	-81 950	-70 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 693 536	-1 693 538
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 097 312</b>	<b>-3 741 922</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-24 981</b>	<b>670 802</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 688	1 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-625 161	-706 556
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-623 473</b>	<b>-704 874</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-648 454</b>	<b>-34 072</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-648 454</b>	<b>-34 072</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	219 485 266	221 178 802
Pågående projekt		521 550	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>220 006 816</b>	<b>221 178 802</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>220 006 816</b>	<b>221 178 802</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		72 207	0
Övriga fordringar	12	128 203	5 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	105 962	138 632
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>306 372</b>	<b>144 535</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	1 711 195	1 591 757
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 711 195</b>	<b>1 591 757</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 017 567</b>	<b>1 736 292</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>222 024 383</b>	<b>222 915 094</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		184 900 000	184 900 000
Fond för yttre underhåll		1 945 671	1 667 246
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>186 845 671</b>	<b>186 567 246</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 735 801	-4 423 304
Årets resultat		-648 454	-34 072
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 384 255</b>	<b>-4 457 376</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>181 461 416</b>	<b>182 109 870</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	37 120 778	27 008 286
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 120 778</b>	<b>27 008 286</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	2 148 925	13 112 508
Leverantörsskulder		752 162	99 605
Övriga kortfristiga skulder		464	12 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	540 638	571 939
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 442 189</b>	<b>13 796 938</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>222 024 383</b>	<b>222 915 094</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 591 757</b>	<b>949 392</b>
Resultat efter finansiella poster	-648 454	-34 072
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 693 536	1 693 538
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 045 082</b>	<b>1 659 466</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-161 837	22 948
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	608 834	-19 208
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 492 078</b>	<b>1 663 206</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-521 550	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-521 550</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-851 091	-1 020 841
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-851 091</b>	<b>-1 020 841</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>119 437</b>	<b>642 365</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 711 195</b>	<b>1 591 757</b>



# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kommendören i Lomma har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### 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 %

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.

### Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Ersättning försäkringsbolag	0	101 621
Hysesintäkter, lokaler	179 081	168 696
Hysesintäkter, p-platser	457 825	453 025
Intäkter elavläsning	230 740	227 832
Intäkter vattenavläsning	56 879	44 420
Kabel-TV	152 928	152 928
Årsavgifter, bostäder	2 976 930	3 247 560
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	12 127	11 549
Övriga intäkter	5 822	5 093
<b>Summa</b>	<b>4 072 332</b>	<b>4 412 724</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	87 794	108 313
Fastighetsskötsel	23 926	26 728
Snöskottning	24 052	2 375
Städning	141 049	123 587
Trädgårdsarbete	13 613	0
Övrigt	38 125	44 214
<b>Summa</b>	<b>328 558</b>	<b>305 217</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder	0	8 336
Fasader	13 748	20 161
Försäkringsskador	0	116 621
Hissar	9 754	4 936
Reparationer	14 827	0
Övriga gemensamma utrymmen	563	47 852
<b>Summa</b>	<b>38 892</b>	<b>197 906</b>

NOT 5, PERIODISKT UNDERHÅLL	2021	2020
Fasader	464 640	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	21 575
Övrigt plan. UH	36 120	0
<b>Summa</b>	<b>500 760</b>	<b>21 575</b>



NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	409 870	430 149
Sophämtning	60 057	55 959
Uppvärmning	354 699	306 383
Vatten	223 960	224 523
<b>Summa</b>	<b>1 048 585</b>	<b>1 017 013</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	154 083	152 976
Fastighetsförsäkringar	55 098	39 576
Fastighetsskatt	40 030	67 740
<b>Summa</b>	<b>249 211</b>	<b>260 292</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	0	3 500
Juridiska kostnader	2 338	0
Kameral förvaltning	78 604	77 394
Konsultkostnader	1 138	0
Revisionsarvoden	15 247	15 313
Övriga förvaltningskostnader	58 494	80 117
<b>Summa</b>	<b>155 820</b>	<b>176 323</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	10 550	-891
Styrelsearvoden	71 400	70 949
<b>Summa</b>	<b>81 950</b>	<b>70 058</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	625 149	706 556
Övriga räntekostnader	12	0
<b>Summa</b>	<b>625 161</b>	<b>706 556</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	233 961 656	233 961 656
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>233 961 656</b>	<b>233 961 656</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-12 782 854	-11 089 316
Årets avskrivning	-1 693 536	-1 693 538
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 476 390</b>	<b>-12 782 854</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>219 485 266</b>	<b>221 178 802</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 766 966</i>	<i>33 766 966</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	69 708 000	69 708 000
Taxeringsvärde mark	15 495 000	15 495 000
<b>Summa</b>	<b>85 203 000</b>	<b>85 203 000</b>
<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Moms	110 411	0
Skattefordringar	5 092	5 092
Skattekonto	12 700	811
<b>Summa</b>	<b>128 203</b>	<b>5 903</b>
<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Bredband	610	0
Förutbet försäkr premier	26 765	0
Förvaltning	6 673	0
Kabel-TV	12 748	0
Upplupna intäkter varmvatten och el	44 768	138 632
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 398	0
<b>Summa</b>	<b>105 962</b>	<b>138 632</b>



NOT 14, KASSA OCH BANK	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	919 753	0
SBAB	564 196	562 509
SEB	227 246	1 029 249
<b>Summa</b>	<b>1 711 195</b>	<b>1 591 757</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2024-01-30	1,35 %	13 779 143
Stadshypotek	2024-12-01	0,72 %	13 229 143
Stadshypotek	2025-12-01	1,14 %	10 962 500
Stadshypotek	2022-12-01	0,60 %	1 298 917
<b>Summa</b>			<b>39 269 703</b>

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.

2 148 925

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	16 000	0
EI	41 540	0
Förutbetalda avgifter/hyror	339 018	374 157
Sociala avgifter	11 424	11 352
Uppvärmning	55 869	0
Utgiftsräntor	2 157	3 766
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 630	182 664
<b>Summa</b>	<b>540 638</b>	<b>571 939</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	49 600 000	49 600 000
<b>Summa</b>	<b>49 600 000</b>	<b>49 600 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Hans Christian Eyrich  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Clas Roland Sandberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Eva Lindqvist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Gunilla Christina Pfannenstill  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Lennart Månsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Peter Ekheim  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ernst & Young AB  
Karin Svensson  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.05.2022 15:17

SENT BY OWNER:

Inga-Lill Johansson · 25.05.2022 12:52

DOCUMENT ID:

BkgDt9tjvq

ENVELOPE ID:

rJvK5Yov5-BkgDt9tjvq

DOCUMENT NAME:

ÅR 2021 Brf Kommendören i Lomma.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Christian Eyrich	Signed	25.05.2022 13:01	eID	Swedish BankID (DOB: 07/02/1958)
	Authenticated	25.05.2022 12:55	Low	IP: 89.236.29.67
2. Peter Ekheim	Signed	25.05.2022 13:07	eID	Swedish BankID (DOB: 03/05/1962)
	Authenticated	25.05.2022 13:05	Low	IP: 83.185.38.4
3. LENNART MÅNSSON	Signed	25.05.2022 13:11	eID	Swedish BankID (DOB: 17/12/1952)
	Authenticated	25.05.2022 13:04	Low	IP: 90.224.54.123
4. CLAS ROLAND SANDBERG	Signed	25.05.2022 13:33	eID	Swedish BankID (DOB: 03/11/1948)
	Authenticated	25.05.2022 13:24	Low	IP: 90.230.29.172
5. Gunilla Christina Pfannenstill	Signed	25.05.2022 14:02	eID	Swedish BankID (DOB: 24/08/1949)
	Authenticated	25.05.2022 14:00	Low	IP: 90.224.54.254
6. EVA LINDQVIST	Signed	25.05.2022 15:11	eID	Swedish BankID (DOB: 12/12/1953)
	Authenticated	25.05.2022 15:01	Low	IP: 90.224.53.5
7. KARIN SVENSSON	Signed	25.05.2022 15:17	eID	Swedish BankID (DOB: 24/07/1988)
	Authenticated	25.05.2022 15:14	Low	IP: 145.62.64.98

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kommendören i Lomma för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och kassaflöde per den 31 december 2021 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 för föreningen.

#### 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Kommandören i Lomma för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.05.2022 15:18

SENT BY OWNER:  
Inga-Lill Johansson · 25.05.2022 12:53

DOCUMENT ID:  
rJLI9FoPc

ENVELOPE ID:  
BJBo9Ysv5-rJLI9FoPc

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Kommendören.pdf  
2 pages

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN SVENSSON	Signed	25.05.2022 15:18	eID	Swedish BankID (DOB: 24/07/1988)
	Authenticated	25.05.2022 15:15	Low	IP: 145.62.64.98

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

## 📄 Custom events

No custom events related to this document

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

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







Årsredovisningen är framställd av Nabo.

Nabo bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Nabo, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 010-288 00 00