

# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kommendörshuset

Styrelsen får härmed avge 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.

- 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

##### Styrelsen

Chatrin Karlsson	Ordförande
Elna Fajersson	Ledamot
Emil Nilsson	Ledamot
William Wikand	Ledamot
Konstantin Belogorcev	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Konstantin Belogorcev	Ordinarie Extern	PwC
-----------------------	------------------	-----

##### Valberedning

Chatrin Karlsson	Sammanställande
------------------	-----------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 208:4	2018	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburet system via radiatorer.

### Byggnadsår och ytor

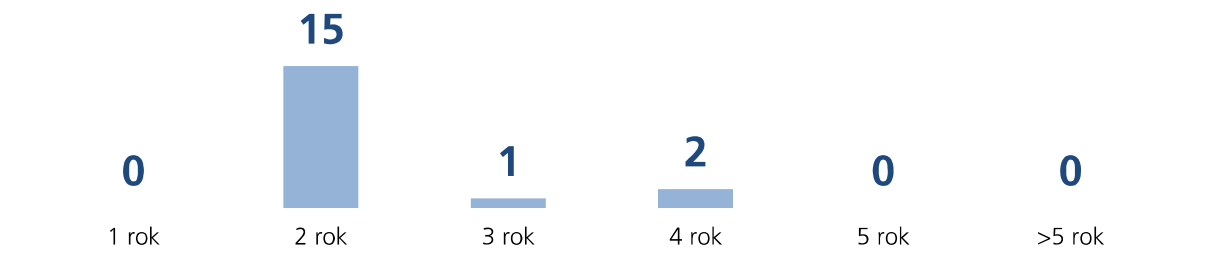
Fastigheten bebyggdes 1881 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2019.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 810 m<sup>2</sup>, varav 710 m<sup>2</sup> utgör boyta och 100 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	70 m <sup>2</sup>	20201231
Kontor	30 m <sup>2</sup>	20201231

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Total ombyggnation	2018 - 2019	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Avloppsstam i källaren	2025	Ska monteras i källartak

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Göteborgs Service Partner	Göteborgs Service Partner

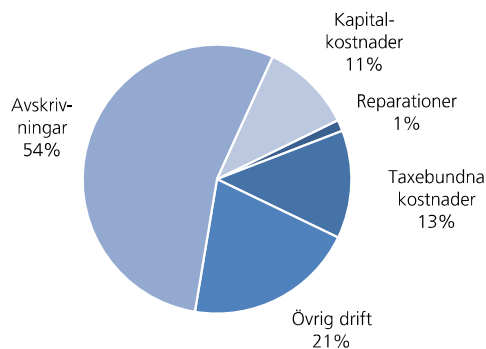
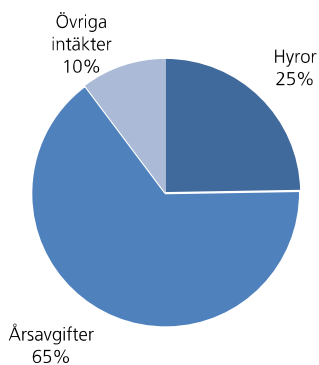
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 23,19 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>412 625</b>	<b>504 144</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	861 976	939 211
Finansiella intäkter	1 381	56
Ökning av kortfristiga skulder	0	96 186
	<b>863 357</b>	<b>1 035 454</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	501 783	797 342
Finansiella kostnader	165 782	166 097
Ökning av kortfristiga fordringar	34 124	30 778
Minskning av långfristiga skulder	132 756	132 756
Minskning av kortfristiga skulder	32 457	0
	<b>866 902</b>	<b>1 126 973</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>409 081</b>	<b>412 625</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-3 544</b>	<b>-91 519</b>

\*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår frånföreningens värdeår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stora lokalen har blivit uthyrd till Nya Kvadrat som mäklar bostadsrätter.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	789	789	789	0
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 859	2 200	2 302	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	18 136	18 323	18 510	18 697
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	11	82	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	131	130	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	53	13	16	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	205	205	212	0
Soliditet (%)	80	80	81	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-622	-842	-476	0
Nettoomsättning (tkr)	785	801	812	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 710 m<sup>2</sup> bostäder och 100 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	55 365 000	0	0	55 365 000
Fond för yttre underhåll	97 613	48 440	0	49 173
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>55 462 613</b>	<b>48 440</b>	<b>0</b>	<b>55 414 173</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 415 730	-48 440	-842 441	-524 849
Årets resultat	-622 478	-622 478	842 441	-842 441
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 038 208</b>	<b>-670 918</b>	<b>0</b>	<b>-1 367 290</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>53 424 405</b>	<b>-622 478</b>	<b>0</b>	<b>54 046 883</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-622 478
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 367 290
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-48 440
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 038 208</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 038 208</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	784 573	800 756
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 404	138 456
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>861 976</b>	<b>939 211</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-318 304	-656 871
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 079	-140 471
Personalkostnader	Not 6	-39 400	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-818 270	-818 270
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 320 053</b>	<b>-1 615 612</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-458 077</b>	<b>-676 400</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 381	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 782	-166 097
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-164 401</b>	<b>-166 041</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-622 478</b>	<b>-842 441</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-622 478</b>	<b>-842 441</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	65 985 190	66 803 460
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>65 985 190</b>	<b>66 803 460</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>65 985 190</b>	<b>66 803 460</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	53 104	45 131
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	455 354	432 747
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>508 458</b>	<b>477 878</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>508 458</b>	<b>477 878</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>66 493 648</b>	<b>67 281 338</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 365 000	55 365 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	97 613	49 173
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 462 613</b>	<b>55 414 173</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 415 730	-524 849
Årets resultat		-622 478	-842 441
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 038 208</b>	<b>-1 367 290</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>53 424 405</b>	<b>54 046 883</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 495 984	12 876 732
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 495 984</b>	<b>12 876 732</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 380 748	132 756
Leverantörsskulder		32 433	75 588
Skatteskulder		46 840	91 804
Övriga skulder		24 671	11 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	88 567	46 137
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 573 258</b>	<b>357 723</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 493 648</b>	<b>67 281 338</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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	75 år	75 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Luftbehandlingssyst.	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	40 år	40 år
Yttertak	60 år	60 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	560 373	560 373
Hyror lokaler momspliktiga	185 938	220 004
Hyror parkering moms	18 080	15 600
Hyror parkering	9 324	0
Överlåtelse/pantsättning	10 833	4 760
Öresutjämning	25	19
	<b>784 573</b>	<b>800 756</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	15 681	19 937
	Fakturerade kostnader moms	0	11 780
	Försäkringsersättning	0	97 876
	Återbäring försäkringsbolag	2 809	2 246
	Övriga intäkter	58 914	6 617
		<b>77 404</b>	<b>138 456</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 990	48 673
	Fastighetsskötsel beställning	4 325	3 114
	Snöröjning/sandning	28 065	0
	Städning entreprenad	0	37 780
	Myndighetstillsyn	0	9 022
	Gemensamma utrymmen	3 036	13 588
	Garage/parkering	2 490	5 866
	Gård	11 251	13 251
	Förbrukningsmateriel	3 426	0
		<b>97 583</b>	<b>131 294</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	1 970	3 598
	Lokaler	2 050	0
	Tvättstuga	2 606	0
	Entré/trapphus	585	5 077
	Lås	574	242
	VVS	8 808	49 794
	Ventilation	0	2 060
	Elinstallationer	0	3 063
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 085
	Skador/klotter/skadegörelse	3 570	3 143
	Vattenskada	0	45 537
		<b>20 163</b>	<b>120 597</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	10 517	8 963
	Värme	106 427	105 688
	Vatten	42 945	10 203
	Sophämtning/renhållning	37 168	41 186
		<b>197 057</b>	<b>166 039</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	26 449	48 454
	Kabel-TV	2 107	1 696
	Bredband	0	585
		<b>28 556</b>	<b>50 735</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>-25 054</b>	<b>188 206</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>318 304</b>	<b>656 871</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	3 037	0
	Tele- och datakommunikation	12 059	11 751
	Inkassering avgift/hyra	4 042	926
	Revisionsarvode extern revisor	29 625	0
	Föreningskostnader	38 986	36 211
	Styrelseomkostnader	133	0
	Fritids- och trivselkostnader	399	5 754
	Förvaltningsarvode	43 159	42 800
	Administration	12 638	3 639
	Konsultarvode	0	39 389
		<b>144 079</b>	<b>140 471</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 000	0
	Sociala kostnader	9 400	0
		<b>39 400</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	187 931	187 931
	Yttertak K3	35 431	35 431
	Fasader/balkonger K3	63 649	63 649
	Fönster/dörrar och portar K3	58 345	58 345
	Stomkomplettering förening K3	67 893	67 893
	Stomkomplettering medlem K3	127 298	127 298
	Stamledningar VA K3	42 433	42 433
	Värmesystem K3	59 406	59 406
	Luftbehandlingssystem K3	70 651	70 651
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	67 893	67 893
	Utemiljö allmänt K3	37 341	37 341
		<b>818 270</b>	<b>818 270</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	68 440 000	68 440 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>68 440 000</b>	<b>68 440 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 636 540	-818 270
	Årets avskrivningar enligt plan	-818 270	-818 270
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 454 810</b>	<b>-1 636 540</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>65 985 190</b>	<b>66 803 460</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 007 200	26 007 200
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 865 000	8 371 000
	Taxeringsvärde mark	10 428 000	8 020 000
		<b>32 293 000</b>	<b>16 391 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	29 600 000	14 400 000
	Lokaler	2 693 000	1 991 000
		<b>32 293 000</b>	<b>16 391 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	46 273	20 122
	Klientmedel hos SBC	201 692	167 569
	Räntekonto hos SBC	207 389	245 056
		<b>455 354</b>	<b>432 747</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	49 173	24 586
	Reservering enligt stadgar	48 440	24 587
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>97 613</b>	<b>49 173</b>

**Not  
11**

## SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Swedbank	3,319 %	4 292 244	4 336 496	rörligt
Swedbank	1,420 %	4 292 244	4 336 496	2024-12-20
Swedbank	1,060 %	4 292 244	4 336 496	2024-12-20
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 876 732</b>	<b>13 009 488</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 380 748	-132 756	
		<b>8 495 984</b>	<b>12 876 732</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 212 952 kr.

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.

**Not 12**

## STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	13 275 000	13 275 000

**Not 13**UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	6 000	0
Sociala avgifter	1 860	0
Ränta	2 073	973
Snöröjning	5 194	0
Avgifter och hyror	73 440	45 164
	<b>88 567</b>	<b>46 137</b>

**Not 14**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Nya Kvadrat flyttade in som hyresgäst i stora lokalen.

4D Bygg åtgärdade under januari och februari 2022 de brister som upptäcktes på 2 års tillsynen 2021.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Chatrin Karlsson  
Ordförande

Elna Fajersson  
Ledamot

Emil Nilsson  
Ledamot

William Wikand  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kommendörshuset, org.nr 769636-3527

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kommendörshuset 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 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 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. 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 Kommendörshuset 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 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	687 737	560 373	560 000
Hyror lokaler momspliktiga	266 100	185 938	288 000
Hyror parkering moms	23 998	18 080	14 000
Hyror parkering	11 999	9 324	0
Överlåtelse/pantsättning	0	10 833	0
Öresutjämning	0	25	0
Fakturerade kostnader	0	15 681	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 809	0
Övriga intäkter	0	58 914	0
	<b>989 834</b>	<b>861 976</b>	<b>862 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-47 803	-44 990	-36 000
Fastighetskötsel beställning	-4 540	-4 325	-1 000
Snöröjning/sandning	-23 100	-28 065	0
Städning entreprenad	0	0	-12 000
Myndighetstillsyn	-10 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-2 400	-3 036	-1 000
Garage/parkering	-2 600	-2 490	-11 500
Gård	-11 850	-11 251	-7 000
Förbrukningsmateriel	-3 670	-3 426	-1 000
	<b>-105 963</b>	<b>-97 583</b>	<b>-69 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-2 200	-1 970	-30 000
Lokaler	-5 500	-2 050	0
Tvättstuga	0	-2 606	0
Entré/trapphus	-650	-585	0
Lås	-700	-574	0
VVS	0	-8 808	0
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-3 570	0
	<b>-14 050</b>	<b>-20 163</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS	0	0	-80 000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-80 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-11 600	-10 517	-12 000
Värme	-117 100	-106 427	-120 000
Vatten	-57 000	-42 945	-14 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-37 168	-37 000
	<b>-217 700</b>	<b>-197 057</b>	<b>-183 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-30 000	-26 449	-26 000
Kabel-TV	-1 200	-2 107	-2 500
Bredband	-1 200	0	0
	<b>-32 400</b>	<b>-28 556</b>	<b>-28 500</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	1 500	-26 930	-17 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	51 984	0
	<b>1 500</b>	<b>25 054</b>	<b>-17 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 400	-3 037	0
Tele- och datakommunikation	-13 400	-12 059	-2 000
Inkassering avgift/hyra	-4 500	-4 042	0
Revisionsarvode extern revisor	-32 500	-29 625	0
Föreningskostnader	-37 000	-38 986	0
Styrelseomkostnader	0	-133	0
Fritids- och trivselkostnader	-500	-399	-6 000
Förvaltningsarvode	-48 000	-43 159	-44 000
Administration	-14 600	-12 638	-3 000
Ej avdragsgilla kostnader	-925	0	0
	<b>-154 825</b>	<b>-144 079</b>	<b>-55 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-30 000	-18 000	-30 000
Övriga arvoden	0	-12 000	0
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-9 400	-9 500
	<b>-40 000</b>	<b>-39 400</b>	<b>-39 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-188 000	-187 931	-188 000
Yttertak K3	-36 000	-35 431	-36 000
Fasader/balkonger K3	-64 000	-63 649	-64 000
Fönster/dörrar och portar K3	-59 000	-58 345	-59 000
Stomkomplettering förening K3	-68 000	-67 893	-68 000
Stomkomplettering medlem K3	-128 000	-127 298	-128 000
Stamledningar VA K3	-43 000	-42 433	-43 000
Värmesystem K3	-60 000	-59 406	-60 000
Luftbehandlingsystem K3	-71 000	-70 651	-71 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-68 000	-67 893	-68 000
Utemiljö allmänt K3	-38 000	-37 341	-38 000
	<b>-823 000</b>	<b>-818 270</b>	<b>-823 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 386 438</b>	<b>-1 320 053</b>	<b>-1 325 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-396 604</b>	<b>-458 077</b>	<b>-463 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	1 333	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	48	0
Låneräntor	-236 000	-165 614	-165 000
Räntekostnader skattekonto	0	-159	0
Övriga räntekostnader	0	-9	0
	<b>-236 000</b>	<b>-164 401</b>	<b>-165 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-632 604</b>	<b>-622 478</b>	<b>-628 500</b>

# 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](http://www.sbc.se)