



# 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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2021 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 gator, gröningar, belysning, lekplats mm inom kvarteret. P-plats utmed Vimpelgatan i norr och öster.

#### Styrelsen

Christel Viveca Bjöwi	Ordförande	
Ingrid Sundström Stokbro	Kassör	
Magnus Delcarreon	Ledamot	
David Carl Larsson	Ledamot	
Annika Jowanka Strömberg	Ledamot	Avgång oktober 2020
Kim Christoffer Wiklund	Ledamot	
Britt-Marie Monica Fors	Suppleant	
Jessica Helén Schannong	Suppleant	



**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Christel Viveca Bjöwi, Magnus Delcarreon, Britt-Marie Monica Fors, David Carl Larsson, Jessica Helén Schannong, Ingrid Sundström och Kim Christoffer Wiklund.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Andrea Åkesson Ordinarie Extern KPMG

**Valberedning**

Teresita Cesan de Olivera Sammankallande  
Angela Doza Zitko

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

**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.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.

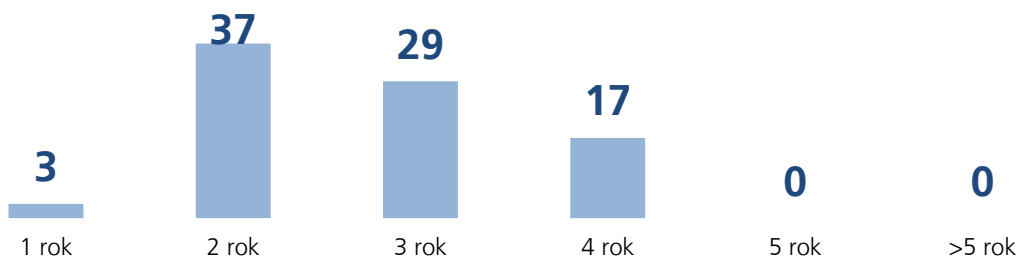
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 040 m<sup>2</sup>, varav 5 795 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 245 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Netsmart AB	71 m <sup>2</sup>	2023-02-28
Prime Öresund Holding Syd AB	87 m <sup>2</sup>	2022-06-30

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

## Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades Årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning av gård, inkl nya cykelställ	2020	
OVK	2020	Utförs i maj 2020
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar med tillhörande påstick, kök och badrum	2020	Utfört januari 2020
Byte garagedörr	2020	juni 2020
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad, fönsterbleck markplan	2021	
Fasad, målning/tvätt sockelmur	2021	
Besiktning rökgasluckor	2021	
Innergård, fortsatta förbättringar	2021	
Besiktning och reparation hängrännor och stuprör	2021	Preliminärt
Algtvätt av balkonger och fasad	2021	Preliminärt
Garage, linjemarkeringar och målning	2021	
Byte/reparation av trall takterasser	2021	Preliminärt

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning tom juli 2020	SBC
El och fjärrvärme	Eon
TV, telefoni och bredband	Telia
Miljöavfall	Suez
Rest- och matavfall	VASYD
Teknisk förvaltning from augusti 2020	EP-service
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

Avgiftshöjningar genomförs för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll och investeringar av större karaktär. Hyresförhandlingar genomförs årligen i samarbete med Hyresgästföreningen. Föreningen tittar på möjligheten att utrusta några parkeringsplatser i garaget med laddstolpar. En utredning om möjlighet att montera solceller på fastighetens tak har påbörjats.

### Föreningens ekonomi

Föreningen har amorterat totalt 13 379 312 genom försäljning av kvarvarande hyresrätter. Totalt återstår 14 hyresrätter. (ny försäljning gjord i januari 2021 = 13 kvarstående hyreslägenheter) Föreningen redovisar enligt K3.

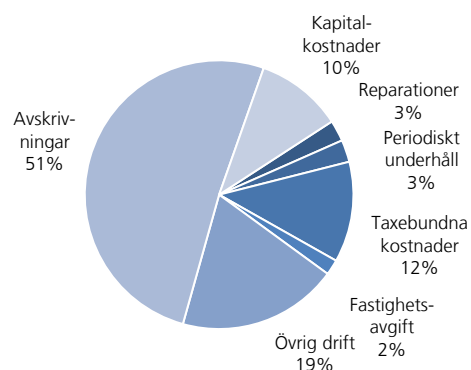
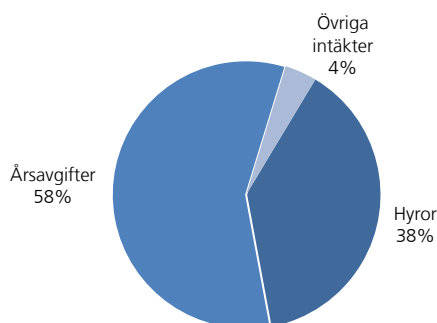
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-08-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>14 845 351</b>	<b>0</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 030 025	3 247 025
Minskning kortfristiga fordringar	4 465 317	0
Minskning av materiella anläggningstillgångar	1 252 397	
Medlemsinsatser	2 425 000	145 582 410
Ökning av långfristiga skulder	0	109 894 965
Ökning av kortfristiga skulder	0	6 967 876
	<b>14 172 739</b>	<b>265 692 276</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 012 132	1 527 901
Finansiella kostnader	1 925 732	1 629 056
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	242 329 565
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 360 403
Minskning av långfristiga skulder	13 880 512	0
Minskning av kortfristiga skulder	5 092 218	0
	<b>24 910 594</b>	<b>250 846 925</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 107 496</b>	<b>14 845 351</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-10 737 855</b>	<b>14 845 351</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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört sitt första hela verksamhets- och räkenskapsår. Under året har föreningen sålt en av de kvarvarande hyresrättslägenheterna. Nu återstår 14 hyreslägenheter. Ny garageport har installerats och gården har fått en uppfräschning med bla nya cykelställ. I övrigt har bara ordinarie underhåll genomförts.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för året 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st  
Överlåtelser under året: 24 st  
Nyupplåtelser under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108  
Tillkommande medlemmar: 33  
Avgående medlemmar: 37  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	729	334	0	0
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 502	1 067	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	20 125	23 034	0	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	63	44	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	76	28	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	19	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	180	90	0	0
Soliditet (%)	59	55	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 221	-2 589	0	0
Nettoomsättning (tkr)	6 035	3 239	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 795 m<sup>2</sup> bostäder och 245 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	147 207 193	1 703 537	0	145 503 656
Upplåtelseavgifter	800 217	721 463	0	78 754
Fond för yttre underhåll	144 875	144 875	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>148 152 285</b>	<b>2 569 875</b>	<b>0</b>	<b>145 582 410</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 734 193	-144 875	-2 589 318	0
Årets resultat	-5 220 524	-5 220 524	2 589 318	-2 589 318
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 954 717</b>	<b>-5 365 399</b>	<b>0</b>	<b>-2 589 318</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>140 146 279</b>	<b>-2 795 524</b>	<b>0</b>	<b>142 993 092</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 220 524
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 589 318
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 875
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 954 717</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-7 954 717</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 034 537	3 238 752
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-4 512	8 274
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 030 025</b>	<b>3 247 025</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 462 593	-1 231 247
Övriga externa kostnader	Not 5	-399 839	-209 446
Personalkostnader	Not 6	-149 700	-87 208
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 312 684	-2 679 386
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 324 816</b>	<b>-4 207 286</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 294 791</b>	<b>-960 261</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från andelar i dotterbolag		-836 864	-1 086 356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 088 868	-542 700
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 925 733</b>	<b>-1 629 056</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 220 524</b>	<b>-2 589 318</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 220 524</b>	<b>-2 589 318</b>

## Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	233 085 098	239 650 179
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>233 085 098</b>	<b>239 650 179</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>233 085 098</b>	<b>239 650 179</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		112 131	144 838
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 892 437	2 111 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	679 643	533 373
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 684 211</b>	<b>2 789 712</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 11		
Andelar i koncernföretag		0	4 535 000
		<b>0</b>	<b>4 535 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 318 371	12 881 043
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 318 371</b>	<b>12 881 043</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 002 582</b>	<b>20 205 755</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>238 087 680</b>	<b>259 855 934</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		148 007 410	145 582 410
Fond för yttre underhåll	Not 12	144 875	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>148 152 285</b>	<b>145 582 410</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 734 193	0
Årets resultat		-5 220 524	-2 589 318
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 954 717</b>	<b>-2 589 318</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>140 197 568</b>	<b>142 993 092</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	65 572 000	44 073 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 572 000</b>	<b>44 073 200</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	30 442 453	65 821 765
Leverantörsskulder		208 704	182 735
Skatteskulder		190 344	0
Övriga skulder		903 753	6 223 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	572 857	561 978
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 318 111</b>	<b>72 789 641</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>238 087 680</b>	<b>259 855 934</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i 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 beläning har bekräftats hos bank.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	3 477 168	1 593 993
	Hyror bostäder	1 652 446	1 116 245
	Hyror lokaler momspliktiga	253 508	237 534
	Hyror parkering	413 795	207 190
	Bredbandsintäkter	57 750	31 350
	Elintäkter	0	50 922
	Elintäkter moms *	177 813	1 473
	Avgift andrahandsuthyrning	1 971	0
	Öresutjämning	86	43
		<b>6 034 537</b>	<b>3 238 752</b>

\* Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktig och momsredovisning har upprättats för år 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader moms	25 955	0
	Övriga intäkter *	-30 467	8 274
		<b>-4 512</b>	<b>8 274</b>
	*avser avgift 2019		

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	101 107	0
	Fastighetsskötsel beställning	21 619	9 314
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 907	1
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 667	3 026
	Städning entreprenad	0	7 918
	Mattvätt/Hyrmattor	17 143	11 113
	OVK Obl. Ventilationskontroll	33 125	0
	Hissbesiktning	7 013	0
	Myndighetstillsyn	0	5 050
	Bevakning	9 001	0
	Gemensamma utrymmen	29 423	0
	Sophantering	5 169	0
	Gård	714	0
	Serviceavtal	22 095	4 508
	Förbrukningsmateriel	8 700	3 498
	Störningsjour och larm	0	1 834
	Brandskydd	2 754	0
		<b>275 437</b>	<b>46 262</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b> forts.	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	41 149
	Hyreslägenheter	10 019	-31 078
	Brf Lägenheter	0	31 921
	Gemensamma utrymmen	5 003	0
	Tvättstuga	6 527	3 447
	Sophantering/återvinning	2 730	0
	Entré/trapphus	8 611	0
	Lås	35 881	829
	VVS	26 444	5 019
	Värmeanläggning/undercentral	1 119	1 917
	Ventilation	22 771	0
	Elinstallationer	13 939	7 277
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 613	7 371
	Hiss	29 345	800
	Fönster	8 326	0
	Balkonger/altaner	8 335	0
	Garage/parkering	1 834	14 927
	Skador/klotter/skadegörelse	3 374	1 273
	Vattenskada	73 085	0
		<b>264 956</b>	<b>84 852</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	56 050	0
	VVS	73 406	0
	Ventilation	41 568	0
	Tak	29 468	0
	Mark/gård/utemiljö	16 413	0
	Garage/parkering	61 250	0
		<b>278 155</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El *	383 509	267 134
	Värme	460 640	172 109
	Vatten	238 231	117 026
	Sophämtning/renhållning	182 028	90 164
		<b>1 264 407</b>	<b>646 433</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	96 857	40 360
	Tomträttsavgäld	826 680	413 340
	Kabel-TV	265 756	0
	Bredband	1	0
		<b>1 189 294</b>	<b>453 700</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>190 344</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 462 593</b>	<b>1 231 247</b>

\* Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	0	612
	Tele- och datakommunikation	3 535	61 587
	Juridiska åtgärder	5 156	1 488
	Inkassering avgift/hyra	2 250	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	52 750	0
	Föreningskostnader	24 063	1 400
	Förvaltningsarvode	206 871	119 429
	Förvaltningsarvodena övriga	0	12 650
	Administration	5 962	6 455
	Korttidsinventarier	8 877	0
	Konsultarvode	85 299	3 700
	Föreningsavgifter	2 989	0
	OBS konto	2 086	0
		<b>399 839</b>	<b>209 446</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	114 931	66 360
	Sociala kostnader	34 769	20 848
		<b>149 700</b>	<b>87 208</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	1 304 129	680 802
	Yttertak K3	359 066	181 747
	Fasader/balkonger K3	363 442	181 747
	Fönster/dörrar och portar K3	234 850	115 107
	Stomkomplettering förening K3	483 850	242 330
	Stomkomplettering medlem K3	725 775	363 494
	Stamledningar VA K3	247 648	121 165
	Värmesystem K3	396 237	193 864
	Luftbehandlingssystem K3	443 581	222 135
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	414 381	205 980
	Hissar K3	138 034	69 237
	Utemiljö allmänt K3	201 690	101 778
		<b>5 312 684</b>	<b>2 679 386</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	242 329 565	0
	Nyanskaffningar	0	242 329 565
	Justering av anskaffningsvärde	-1 252 397	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>241 077 168</b>	<b>242 329 565</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 679 386	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 312 684	-2 679 386
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 992 070</b>	<b>-2 679 386</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>233 085 098</b>	<b>239 650 179</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	89 800 000	89 800 000
	Taxeringsvärde mark	50 945 000	50 945 000
		<b>140 745 000</b>	<b>140 745 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	134 000 000	134 000 000
	Lokaler	6 745 000	6 745 000
		<b>140 745 000</b>	<b>140 745 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	33 395	40 756
	Klientmedel hos SBC	2 789 125	1 964 308
	Inkasso	85	0
	Fordringar	61 593	103 714
	Fordringar kreditfakturer	8 239	2 723
		<b>2 892 437</b>	<b>2 111 501</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	46 975	31 093
	Serviceavtal	2 065	2 304
	Tomträttsavgäld	413 340	413 340
	Kabel-TV/Bredband	59 740	86 636
	Parkering	106 233	0
	Fastighetsskötsel	51 289	0
		<b>679 642</b>	<b>533 373</b>

<b>Not 11</b> KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31	
Kommendörkaptenen 7 AB, orgnr 556877-3666	0	0	4 535 000	
		<b>0</b>	<b>4 535 000</b>	

<b>Not 12</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		0	0
Reservering enligt stadgar		144 875	0
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
<b>Vid årets slut</b>		<b>144 875</b>	<b>0</b>

<b>Not 13</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,060 %	22 000 000	22 000 000	2022-06-30
Handelsbanken	1,320 %	22 073 200	22 574 400	2024-06-30
Handelsbanken	0,770 %	29 941 253	43 320 565	2021-06-22
Handelsbanken	1,600 %	22 000 000	22 000 000	2030-06-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>96 014 453</b>	<b>109 894 965</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 442 453	-65 821 765	
		<b>65 572 000</b>	<b>44 073 200</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 93 508 453 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.

<b>Not 14</b> STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar		118 458 000	118 458 000

<b>Not 15</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
El		41 314	42 385
Värme		74 105	73 376
Sophämtning		4 256	0
Ränta		5 764	10 756
Avgifter och hyror		447 418	405 793
Förskottsaviserat		0	29 667
		<b>572 857</b>	<b>561 977</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Föreningen har under januari 2021 sålt ytterligare en lägenhet - totalt återstår nu 13 hyreslägenheter.

---

Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 27 / 4 2021



Christel Viveca Bjöwi  
Ordförande



Ingrid Sundström Stokbro  
Kassör



Magnus Delcarreon  
Ledamot



David Carl Larsson  
Ledamot



Kim Christoffer Wiklund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2021  
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 2020.

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 2020 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 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 upp lyser, 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 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 Kommendörkaptenen 1 för år 2020 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 revisionsssed 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 fortlöpa 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 försumelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 5 maj 2021

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

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