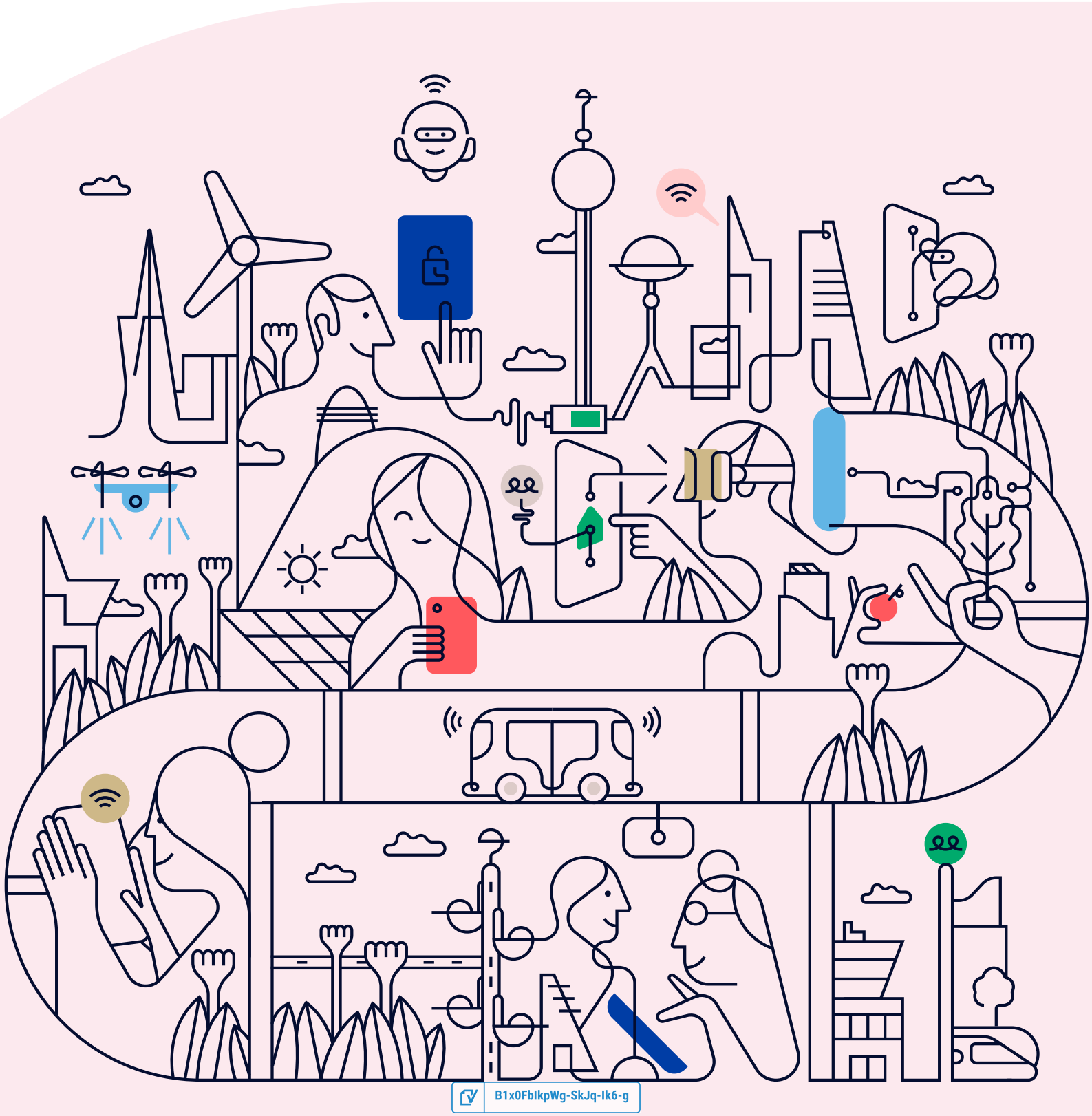
2025
Årsredovisning

Brf
Kommendörkaptenen 1



B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kommendörkaptenen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendörkaptenen 7	2019	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 78 bostadsrätter om totalt 5 795 kvm och 2 lokaler om 158 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 953 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tommy Danielsson	Styrelseledamot, ordförande
Daniel Ramnevi	Styrelseledamot
Ingrid Sundström Stokbro	Styrelseledamot
Magnus Delcarreon	Styrelseledamot
Per Olof Bergsten	Styrelseledamot
Emil Sjöstedt	Suppleant
Jessica Schannong	Suppleant

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g

Valberedning

Teresita Cesan de Olivera
Marie-Louise Ekström
Sonja Grbovic

Firmateckning

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen samt av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Afrodita Cristea Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2022	Besiktning rökgasluckor - Genomfört
	Diverse målningsarbete, trapphus, cykelförråd, soprum mm - Genomfört
	Utbyte armatur till rörelsestyrd led i trapphus mm - Genomfört
	Utbyte till glas i entrédörrar - Genomfört
	Tätning - fönster/ventilation - Genomfört
	Installerat 6 laddboxar i garage - Genomfört
2022-2023	Utbyte av trätrall terrasser våning 6 - Delvis genomfört
2023	OVK inkl åtgärder, spolning spillvattenledningar - Genomfört
2024	Ventilationsaggregat Flaggskeppsgatan 2 - Utbyte genomfört

Planerade underhåll

2026	Ventilationsaggregat Flöjelgatan 4
	Grindar och staket till innergård
2027	Ventilationsaggregat Västra Varvsgatan 27
	Nya tagg-/lås-system till entréerna
2028	Ventilationsaggregat Västra Varvsgatan 35

Avtal med leverantörer

Administration och ekonomi	SBC
Fastighetsskötsel	A2 förvaltning

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Flagghusen, med en andel på 11.92%.

Samfälligheten förvaltar gemensamt grönytor i kvarteret.

Övrig verksamhetsinformation

8 hyreslägenheter återstår i föreningen och avses säljas löpande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför året fattade styrelsen beslut att höja årsavgifterna med 2 procent.

Under räkenskapsåret har en stor del av tidigare befarade kundförluster återvunnits.

Nya momsregler för lokaluthyrning innebär förbättrade möjligheter till momsavdrag för föreningen framöver.

Besked om omreglerad tomträttsavgäld mottogs under slutet av 2025. Den nya avgäldsnivån innebär en betydligt lägre kostnadsökning än vad föreningen tidigare planerat för.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 412 375	7 247 368	6 843 379	6 315 004
Resultat efter fin. poster	-3 907 724	-3 504 288	-4 504 507	-5 486 482
Soliditet (%)	63	64	62	62
Yttre fond	913 182	799 750	428 100	556 026
Taxeringsvärde	190 356 000	161 756 000	161 756 000	161 756 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	988	954	933	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,9	62,0	67,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 574	14 711	16 230	16 443
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 828	12 949	13 964	14 148
Sparande / kvm totalyta, kr	244	317	113	74
Elkostnad / kvm totalyta, kr	98	96	131	94
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	112	102	100	86
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	61	48	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	272	259	279	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	2,94	2,46	-
Räntekänslighet (%)	14,42	14,87	17,40	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 146 914 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens sparande överstiger årets negativa resultat. Styrelsen avser att fortsatt säkerställa en god och stabil ekonomi genom ett väl avvägt kassaflöde i kombination med en betryggande ekonomisk buffert för oförutsedda händelser.

Årets kassaflöde uppgick till +939 594 kr och föreningens tillgängliga likvida medel vid årets slut uppgick till 5 243 588 kr.

Framtida försäljningar av hyresrätter kommer att bidra till amorteringar och kostnadssänkningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	159 441 505	-	-	159 441 505
Upplåtelseavgifter	5 805 905	-	-	5 805 905
Fond, yttre underhåll	799 750	-72 623	186 055	913 182
Balanserat resultat	-23 330 440	-3 504 288	-186 055	-26 948 160
Årets resultat	-3 504 288	3 504 288	-3 907 724	-3 907 724
Eget kapital	**139 212 432**	**0**	**-3 907 724**	**135 304 708**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 762 105
Årets resultat	-3 907 724
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 055
Totalt	**-30 855 884**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	25 221
Balanseras i ny räkning	**-30 830 663**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 412 375	7 247 368
Övriga rörelseintäkter	3	3 360	812 902
Summa rörelseintäkter		**7 415 735**	**8 060 270**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 681 724	-3 561 904
Övriga externa kostnader	9	-222 051	-309 413
Personalkostnader	10	-154 556	-150 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 335 572	-5 321 030
Summa rörelsekostnader		**-9 393 903**	**-9 342 952**
RÖRELSERESULTAT		**-1 978 168**	**-1 282 681**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		77 159	139 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 006 715	-2 360 624
Summa finansiella poster		**-1 929 556**	**-2 221 606**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-3 907 724**	**-3 504 288**
ÅRETS RESULTAT		**-3 907 724**	**-3 504 288**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 17	206 945 485	212 281 057
Summa materiella anläggningstillgångar		**206 945 485**	**212 281 057**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**206 945 485**	**212 281 057**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		162 192	313 535
Övriga fordringar	13	2 172 120	1 093 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	621 479	611 399
Summa kortfristiga fordringar		**2 955 791**	**2 018 076**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 413 128	3 345 851
Summa kassa och bank		**3 413 128**	**3 345 851**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**6 368 919**	**5 363 927**
SUMMA TILLGÅNGAR		**213 314 403**	**217 644 983**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		165 247 410	165 247 410
Fond för yttre underhåll		913 182	799 750
Summa bundet eget kapital		**166 160 592**	**166 047 160**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-26 948 160	-23 330 440
Årets resultat		-3 907 724	-3 504 288
Summa ansamlad förlust		**-30 855 884**	**-26 834 728**
SUMMA EGET KAPITAL		**135 304 708**	**139 212 432**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	42 169 700	42 169 700
Övriga långfristiga skulder		45 150	15 000
Summa långfristiga skulder		**42 214 850**	**42 184 700**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	34 197 000	34 918 200
Leverantörsskulder		234 321	0
Skatteskulder		429 564	391 954
Övriga kortfristiga skulder		6 201	165 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	927 759	772 663
Summa kortfristiga skulder		**35 794 846**	**36 247 851**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**213 314 403**	**217 644 983**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 978 168**	**-1 282 681**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 335 572	5 321 030
	3 357 404	**4 038 349**
Erhållen ränta	74 742	139 018
Erlagd ränta	-2 010 716	-2 363 447
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 421 430**	**1 813 919**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 981	-45 284
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	272 195	-1 020 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 630 644**	**748 572**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-396 637
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-396 637**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 120 000
Amortering av lån	-721 200	-6 042 600
Depositioner	30 150	15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-691 050**	**-907 600**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**939 594**	**-555 665**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 303 994**	**4 859 659**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**5 243 588**	**4 303 994**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kommendörkaptenen 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Hissar	3,33 %
Byggnad	3,33 - 10,00 %
Yttertak	3,33 %
Fasader	3,33 %
Ventilation	4,00 %
Fönster	4,00 %
Stomme och grund	1,09 - 2,56 %
El	3,33 %
Stamledningar Värme	5,00 %
Dörrar & portar	4,00 %
Stamledningar VA	5,00 %

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD el och laddstolpar.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 942 932	4 816 586
Hyresintäkter bostäder	1 106 196	1 063 729
Hyresintäkter lokaler, moms	394 856	423 704
Hyresintäkter p-plats, moms	0	321 865
Deb. fastighetsskatt, moms	76 416	57 564
Bredband	235 284	241 788
Intäkt parkeringsbolag, moms	435 634	103 703
Hyres- och avgiftsrabatt, moms	0	-28 800
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	1 000	0
El, moms	148 390	182 109
Elintäkter laddstolpe moms	12 508	6 695
Påminnelseavgift	540	0
Pantsättningsavgift	14 670	8 022
Överlåtelseavgift	17 603	11 344
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	872	774
Andrahandsuthyrning	22 706	35 879
Vidarefakturerade kostnader	1 875	909
Vidarefakturerade kostnader, moms	700	1 499
Öres- och kronutjämning	-3	-3
Summa	**7 412 375**	**7 247 368**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 360	812 902
Summa	**3 360**	**812 902**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	228 204	142 827
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 184	40 058
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 180
Städning utöver avtal	9 078	8 238
Besiktningar	0	6 006
Hissbesiktning	0	12 838
Brandskydd	9 338	4 135
Gårdkostnader	487	7 482
Gemensamma utrymmen	0	8 212
Snöröjning/sandning	6 228	6 334
Serviceavtal	71 001	62 702
Mattvätt/Hyrmattor	24 090	25 677
Fordon	0	-0
Förbrukningsmaterial	8 203	5 461
Summa	**364 814**	**333 150**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	13 666
Bostadsrättslägenheter	11 375	18 859
Tvättstuga	152	12 706
Trapphus/port/entr	42 330	8 757
Sophantering/återvinning	0	-2
Dörrar och lås/porttele	33 456	19 881
VVS	15 825	2 692
Värmeanläggning/undercentral	14 218	4 706
Ventilation	87 581	58 130
Elinstallationer	32 013	15 615
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 408
Hissar	24 133	14 280
Tak	0	4 024
Balkonger/altaner	0	2 605
Garage/parkering	1 143	9 129
Vattenskada	0	24 256
Summa	**262 227**	**211 713**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	15 982	0
VVS	0	72 623
Elinstallationer	9 240	0
Summa	**25 221**	**72 623**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	583 498	574 111
Uppvärmning	665 146	604 559
Vatten	373 223	365 750
Sophämtning/renhållning	85 536	133 313
Summa	**1 707 403**	**1 677 732**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	95 689	103 994
Tomträttsavgäld	826 680	826 680
Kabel-TV	32 891	47 932
Bredband	201 647	199 206
Samfällighetsavgifter	-66 672	-108 866
Fastighetsskatt	231 824	197 740
Summa	**1 322 059**	**1 266 687**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	6 475	3 317
Tele- och datakommunikation	1 132	3 409
Inkassokostnader	13 631	9 648
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	431	19 632
Revisionsarvoden extern revisor	28 085	1 474
Styrelseomkostnader	3 845	2 320
Föreningskostnader	3 312	3 606
Förvaltningsarvode enl avtal	99 595	96 424
Överlåtelsekostnad	28 121	16 383
Pantsättningskostnad	21 556	13 737
Administration	6 996	107 271
Konsultkostnader	0	24 753
Vidarefakturerade kostnader	49	0
Bostadsrätterna Sverige	7 440	7 440
Föreningsavgifter	1 382	0
Summa	**222 051**	**309 413**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Arbetsgivaravgifter	36 956	36 005
Summa	**154 556**	**150 605**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 004 132	2 356 909
Dröjsmålsränta	22	965
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 561	2 750
Summa	**2 006 715**	**2 360 624**

NOT 12, BYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	241 540 105	241 143 468
Årets inköp	0	396 637
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**241 540 105**	**241 540 105**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29 259 048	-23 938 018
Årets avskrivning	-5 335 572	-5 321 030
Utgående ackumulerad avskrivning	**-34 594 620**	**-29 259 048**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**206 945 485**	**212 281 057**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	140 600 000	115 000 000
Taxeringsvärde mark	49 756 000	46 756 000
Summa	**190 356 000**	**161 756 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	205 099	134 491
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	136 561	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	507
Transaktionskonto	774 330	672 711
Borgo räntekonto	1 056 130	285 433
Summa	**2 172 120**	**1 093 142**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	31 914	22 508
Förutbet fast skötsel	56 578	54 333
Förutbet försäkr premier	32 474	30 729
Förutbet kabel-TV	8 174	8 366
Förutbet tomträttsavgäld	413 340	413 340
Förutbet bredband	50 113	51 289
Upplupna intäkter	26 469	30 834
Upplupna ränteintäkter	2 417	0
Summa	**621 479**	**611 399**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2030-06-30	1,60 %	22 000 000	22 000 000
Handelsbanken	2026-06-30	2,19 %	16 000 000	16 000 000
Handelsbanken	2027-06-30	3,70 %	20 169 700	20 169 700
Handelsbanken	2026-06-26	2,19 %	18 197 000	18 918 200
Summa			**76 366 700**	**77 087 900**
Varav kortfristig del			34 197 000	34 918 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 760 700 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	498	0
Uppl kostn el	53 699	55 674
Uppl kostnad Värme	86 172	84 950
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	20 000
Uppl kostn räntor	3 190	7 191
Uppl kostn vatten	31 217	29 273
Uppl kostnad Sophämtning	7 536	6 849
Uppl kostnad arvoden	117 600	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 951	0
Förutbet hyror/avgifter	565 896	568 726
Summa	**927 759**	**772 663**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	118 458 000	118 458 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Mot bakgrund av föreningens goda ekonomiska ställning och stabila kassaflöde har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade för verksamhetsåret 2026. Styrelsen avser att under året fokusera på att optimera föreningens kapitalstruktur genom en översyn av lån och amorteringsnivåer.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Daniel Ramnevi
Styrelseledamot

Ingrid Sundström Stokbro
Styrelseledamot

Magnus Delcarreon
Styrelseledamot

Per Olof Bergsten
Styrelseledamot

Tommy Danielsson
Styrelseledamot, ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Afrodita Cristea
Revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

B1x0FblkpWg-SkJq-Ik6-g



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
26.04.2026 11:15

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 17.04.2026 08:21

DOCUMENT ID:
SkJq-Ik6-g

ENVELOPE ID:
B1x0FbIkpWg-SkJq-Ik6-g

DOCUMENT NAME:
Brf Kommendörkaptenen 1, 769634-7355 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
6b4d646bb4369473280db61662120b0cbc0e9ee364e53c053e46876995120df9d5c48925fc23b39544db72d3e90b8b55a6b96f03fbe5d15f34ca573c64e59f6a

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **INGRID CHATARINA SUNDSTRÖM STOKBRO**	**Signed**	**17.04.2026 10:13**	**eID**	**Swedish BankID**
ingrid.sundstrom@malmo.se	Authenticated	17.04.2026 10:12	Low	IP: 90.227.163.181
2. **Karl Erik Magnus Delcarreon**	**Signed**	**17.04.2026 10:46**	**eID**	**Swedish BankID**
magnus.delcarreon@mkbfastighet.se	Authenticated	17.04.2026 10:44	Low	IP: 212.247.97.202
3. **Emil Marcus Daniel Ramnevi**	**Signed**	**21.04.2026 09:05**	**eID**	**Swedish BankID**
daniel.ramnevi@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 09:04	Low	IP: 78.67.178.192
4. **JAN TOMMY DANIELSSON**	**Signed**	**24.04.2026 19:26**	**eID**	**Swedish BankID**
danielssontommy@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 19:25	Low	IP: 104.28.45.55
5. **PER OLOF MIKAEL BERGSTEN**	**Signed**	**25.04.2026 20:56**	**eID**	**Swedish BankID**
pobe@aak.com	Authenticated	25.04.2026 20:54	Low	IP: 94.234.67.240
6. **AFRODITA DORINA CRISTEA**	**Signed**	**26.04.2026 11:15**	**eID**	**Swedish BankID**
afrodita.cristea@borevision.se	Authenticated	26.04.2026 11:15	Low	IP: 81.170.170.75

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

Attachments

No attachments 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Custom events

No custom events related to this document

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

S1RFbIJTbI-Byk9-Lkp-e

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BoRevision
S1RFblJTbl-Byk9-Lkp-e

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
26.04.2026 11:15

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 17.04.2026 08:21

DOCUMENT ID:
Byk9-Lkp-e

ENVELOPE ID:
S1RFbIJTbl-Byk9-Lkp-e

DOCUMENT NAME:
Brf Kommendörkaptenen 1 - RB.pdf
2 pages

SHA-512:
09d233bf31630b6d9a24d78e2ed0a2cc238dc82fdc3df8
0972b48e3d84be843f70fa800c00c7346e1c53069d3e8c
f6d579573d939682a1c68ce2f294fb33227b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRISTEA	Signed	26.04.2026 11:15	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevision.se	Authenticated	26.04.2026 11:14	Low	IP: 81.170.170.75

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

Attachments

No attachments 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Custom events

No custom events related to this document

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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