



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kommendantsängen 5:13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-11-21 - 2024-12-31.
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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2023-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-21 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendantsängen 5:13	2024	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1978.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 15 bostadsrätter om totalt 1 348 kvm och 2 lokaler om 70 kvm. Byggnadernas totalyta är 1418 kvm.

Styrelsens sammansättning

Filip Saltvik	Ordförande
Gustav Carlsson	Styrelseledamot
Louise Annie Kristin Liljeblad	Styrelseledamot
Hanna Karjalainen	Suppleant
Lars Erik Tobias Pålsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Meit Christensen Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-11. Extrastämma inför ombildning..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Projektledning och granskning	VBK
Utredning befintlig el	Nova elkonsult
Utredning Hiss	WSP
Utredning befintliga stammar	JP-relining
Förstudie obyggnad vindar	Björling arkitekter
Städ, ekonomisk- och teknisk förvaltning	SBC
Bokslut Aktiebolag	Ludvig
Elhandel, elnät, fjärrvärme	Göteborgs energi
Vatten och sopor	Göteborgs stad
Entrémattor	CWS
Hissbesiktning	Vinga hiss
Hysesförhandling	Fastighetsägarna
Låssmed	Låsinväst
Utredning pålning	PE Teknik & Arkitektur
Lån och konto	Orust Sparbank
Skadedjursförsäkring	Anticimex

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Göteborg Kommendantsängen GA:6.

Samfälligheten förvaltar gemensam gård med tillhörande gångvägar, portgångar där ytskikten och ev låsanordningar tillhör gemensamhetsanläggningen, dagvattenledningar med brunnar, grönytor och planteringar, uteplats, sophantering, piskstall, infiltrationsanläggning, ny entréport.

Övrig verksamhetsinformation

Årsberättelse Renoveringsgruppen:

Föreningen tillträdde fastigheten 31 maj 2024. Under hösten 2024 bildades en särskild arbetsgrupp med ansvar för långsiktigt renoveringsbehov och utveckling av fastigheten. Arbetsgruppens fokus är därmed inte på kontinuerlig reparation, drift och dag-till-dag-skötsel av fastigheten. Uppdraget består i att följa upp och samordna det renoveringsarbete som beskrevs i den underhållsplan som togs fram i samband med köpet (Västsvensk byggt teknik, 240218) och ge underlag till styrelsen inför revidering/uppföljning av denna.

Som gruppmedlemmar utsåg styrelsen Louise Liljeblad och Tobias Pålsson (styrelsebeslut 241020) Båda personer är verksamma i byggsektorn och har erfarenhet av upphandling, projektering, byggsamordning och hantering av olika typer av tillståndsprocesser till exempel bygglov och detaljplaneärenden. Gruppen har inget beslutsmandat utan skall bereda ärenden och presentera dessa till styrelsen för beslut inför eventuella inköp.

Under sommaren, innan arbetsgruppen bildades, drev styrelsen gemensamt gruppens arbetsuppgifter. Under året har renoveringsgruppen utfört följande:

Juni - Aug

Arbete med att handla upp projektledare påbörjades. Projektledarens roll är att bistå föreningen med teknisk kompetens och ta fram förslag på utredningar som behöver göras för att kunna fastställa en prioriteringsordning, samt att samordna den kommande projekteringen.

Offertförfrågan för projektledning gick ut innan semesterperioden och svar hade erhållits från SBC, VBK och Forsen i månadsskiftet aug/september. Anbudet var likvärdiga i pris, men alla tre fastslog att en förstudie/förprojektering behövde göras innan total prisuppskattning kan göras. VBK hade en tydlig pedagogisk offert med spec:ade arbetsmoment och goda referenser.

September

Styrelsen beslutade 20240911 att anlita VBK för uppdraget. I beslutet noterades att grundförstärkning/pålning inte ingick som en förstudie. Denna handlades sedan upp separat under hösten/vintern 2025. VBKs offert föreslog 4 delmoment: Förstudier, Projektering, Upphandling och Produktion. Under 2024 påbörjades arbete med delmoment 1 Förstudier.

I förstudiefasen planeras 6 förstudier genomföras

El

VVS/VA

Ventilation Styr

Fasad, tak, fönster

Grundförstärkning

Utveckling av vind

Av dess utförde VBK ventilation och fasad, tak, fönster. Övriga utföres av underentreprenörer. Syftet är att skaffa kunskapsunderlag för att kunna göra en prioriteringsordning. Förstudiefasen bedömdes pågå under v. 43 till v. 8 2025 (15 veckor)

VBK tog fram förfrågningsunderlag för övriga underkonsulter inklusive grundförstärkning och skickade ut detta i september månad.

Renoveringsgruppen tog kontakt med 3 arkitektkontor för att få pris på en utredning av möjligheter att konvertera vindar, och ett krav från gruppen var att utredningen utförs i steg för att kunna takta med övriga utredningar. Steg 1 utfördes under 2024 och handlar om att sammanställa vilka tekniska krav eller myndighetskrav som kan påverka möjligheterna att konvertera vindar. När vi vet mer om behov av takrenovering osv så kan arbetet med steg 2 startas upp (prel. under 2025)

Oktober

I mitten av oktober hade samtliga konsulter inkommit med offerter för förstudiefasen

241031 skrev renoveringsgruppen fram ett förslag till beslut och styrelsen beslutade att anlita följande konsulter för förstudierna:

EL Nova elkonsult (rörligt arvode)

HISS WSP

VVS/VS JP-relining

VVS/VS Granskning OVK-protokoll VBK

KLIMATSKAL VBK

FÖRSTUDIE VINDAR Björling arkitekter

Beslut om förstudie för grundförstärkning/pålning togs inte. Den frågan var relativt komplex och tillräckligt underlag för styrelsebeslut fanns inte framme.

VBK flaggar 241028 för att nedanstående poster är för lågt räknade i den framtagna underhållsplanen, men påpekar att en ny kostnadsuppskattning kan göras först när förstudier är gjorda.

Grundförstärkning

Fasad Tegel/puts

Tak utvändigt / takdetaljer

Ställningsbygge

NOVEMBER

Arbete med förstudier genomförs. Renoveringsgruppens arbete med utvärdring av offert för grundförstärkning fortsätter. WSP och PE teknik inkom med offerter – båda hade väldigt olika rekommendationer. WSP föreslog omfattande utredningsarbete med provgropar för att göra laboratorieprover på träpålar mm, PE Teknik föreslog fortsatt/kompletterande mätning för att kunna fastställa sättningsmönster.

Renoveringsgruppen tog hjälp av VBK för att kunna utvärdera de inkomna offerterna och var i dialog med trafikverket och tidigare fastighetsägare för att få så mycket mätdata som möjligt.

DECEMBER

Förstudie Filmning stammar levereras. Brott i bottenledning konstateras – styrelsen informeras om detta innan juledigheten. Fortsatt diskussion om vilket anbud för grundförstärkning vi skall gå vidare med. PE Teknik erbjuder sig att komma och berätta för styrelsen om sina bedömningar – styrelsen ställer sig positiva till det och ber att få återkomma efter årskiftet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi fick sålt alla de vakanta lägenheterna, betalade av brygglånet. Mycket av det fasta kapitalet har vi lagt på fasträntekonto som vi kan avbryta utan extra kostnad. Vi fick tyvärr en stor vattenläcka två dagar innan jul, vilket lämnade stor åverkan på hyreslokal vi precis hade fått uthyrd.

Påbörjan av pålningsutredning.

Stor utredning för kommande renoveringar med hjälp av projektledare.

Vid övertagandet av fastigheten valde 11 av 15 att köpa sina lägenheter och 4 avstod. Det innebär att det i dagsläget finns 4 hyresrätter kvar i föreningen som bidrar med en inkomst. Utöver det fanns det tre tomma lägenheter vid övertagandet som såldes under juni månad. Inför försäljningen av dessa valde vi att ta in offerter från tre oberoende mäklare där valet föll på Bjurfors, främst på grund utav priset då vi fick en bra rabatt mot att de fick uppdraget på samtliga tre lägenheter.

En del prioriteringar kommer behöva göras för att ekonomin skall fungera. Vi har fått in en ny hyryesgäst till lokalen vilket är positivt. Vi har momsregistrerat BRF, då ena lokalen är momsregistrerad.

Många nya avtal, då vi har skrivit över från aktiebolaget till BRF.

Avsevärd höjning på fjärrvärme, men verkar ändå landa under det beräknade beloppet enligt ekonomiska planen.

Efter första bokslut kan vi äntligen börja förhandla mer om lånen.

Förändringar i avtal

Allt är nytt för oss, så alla avtal är nya.

Det finns en fullständig leverantörslista.

De flesta gäller förvaltning, och det har tecknats flertal på grund av undersökningar av fastigheten.

Övriga uppgifter

Vi har haft en köpstämman 11 april på Jayc'z för att rösta om att ombilda till bostadsrätter. Där röstade en majoritet för en ombildning.

Under årets gång har vi som förening köpt bolaget Kvilletornet AB som i sin tur ägde fastigheten Kommendantsängen 5:13. Därefter har arbetat påbörjats att avveckla aktiebolaget och föreningen stå som köpare för fastigheten.

Några åtgärder hos boenden har gjorts. Inkassoärenden har skett. Vi fick en vattenläcka precis innan jul som blir kostsam.

Hantering av aktiebolag har varit snårigt, då den ursprungliga planen på att sälja till bolagsstiftarna var mycket dyrare än förväntat.

Medlemsinformation

Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 upplåtelser och 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024
Nettoomsättning	719 501
Resultat efter fin. poster	-831 905
Soliditet (%)	76
Yttre fond	205 000
Taxeringsvärde	43 484 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	442
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 397
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 873
Sparande per kvm totalyta, kr	-349
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	53
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	99
Räntekänslighet (%)	14,94

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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. Räknat på ett helt års årsavgifter 936 600kr).

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.

Föreningen har inte varit aktiv under hela 2024. Många av nyckeltalen motsvarar därför inte ett helt räkenskapsår.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -454 219 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Beskrivning av förlust Ombildningsåret 2024:

Vi hade intäkter på 728Tkr. Förlorad inkomster var på grund av:

Tom hyreslokal i slutet på året

Obetalade hyror vid årsskiftet

Försäljning vakanta lägenheter

Driftkostnaderna är ungefär enligt plan -311Tkr

Dyrare El, SIBA (säljaren) hade ett kalasavtal. Behövs arbete för att få liknande billigt avtal

Höga el- och värmepriser

Räntekostnader: -363Tkr

Höga räntekostnader första månaderna, inklusive kostnad på bryggglån, nu amorterat.

Avskrivningar -318Tkr

Inga faktiska pengar ut

Stora engångskostnader:

Ombildningskostnader

Försäljning av vakanta lägenheter inkl mäklarakvoten

Bryggglånets kostnad

Undersökningar inför renoveringar - största kostnaden

Arbete inför hyresgäst lokal och nya medlemmar

Förslag på åtgärder:

Bindning av lån på olika räntenivåer för robusthet.

Upphandling El

Eventuell amortering på lån

Värde- och hyreshöjande investeringar i fastigheten

Förändringar i eget kapital

	Händelser under året	2024-12-31
Insatser	43 435 000	43 435 000
Upplåtelseavgifter	3 455 838	3 455 838
Fond, yttre underhåll	205 000	205 000
Balanserat resultat	-205 000	-205 000
Årets resultat	-831 905	-831 905
Eget kapital	46 058 933	46 058 933

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Reservering till fond för yttre underhåll i samband med ombildning	-200 000
Årets resultat	-831 905
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-5 000
Totalt	-1 036 905

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 036 905

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

Resultaträkning

21 november 2023 - 31 december 2024	Not	2024
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	2	719 501
Övriga rörelseintäkter	3	8 111
Summa rörelseintäkter		727 612
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-333 973
Övriga externa kostnader	8	-518 052
Personalkostnader	9	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-318 220
Summa rörelsekostnader		-1 196 529
RÖRELSERESULTAT		-468 917
Finansiella poster	10	
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-441 289
Summa finansiella poster		-362 989
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-831 905
ÅRETS RESULTAT		-831 905

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad och mark	12, 18	52 177 157
Summa materiella anläggningstillgångar		52 177 157
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 177 157
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Kund- och avgiftsfordringar		1 303
Övriga fordringar	13	630 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	13 949
Summa kortfristiga fordringar		645 510
Kortfristiga placeringar		
Kortfristiga placeringar	15	16 328 731
Summa kortfristiga placeringar		16 328 731
Kassa och bank		
Kassa och bank		7 629 164
Summa kassa och bank		7 629 164
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		24 603 405
SUMMA TILLGÅNGAR		76 780 562

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		46 890 838
Fond för yttre underhåll		205 000
Summa bundet eget kapital		47 095 838
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat		-205 000
Årets resultat		-831 905
Summa ansamlad förlust		-1 036 905
SUMMA EGET KAPITAL		46 058 933
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 000 000
Leverantörsskulder		93 590
Övriga kortfristiga skulder		16 340 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	287 042
Summa kortfristiga skulder		30 721 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 780 562

Kassaflödesanalys

21 november 2023 - 31 december 2024	2024
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-468 917
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Årets avskrivningar	318 220
	-150 697
Erhållen ränta	78 300
Erlagd ränta	-396 956
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-469 352
Förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 388
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16 677 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 188 557
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-52 495 377
Förvärv av finansiella tillgångar	-35 409 819
Avyttring av finansiella tillgångar	19 081 088
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 824 108
Finansieringsverksamheten	
Bundet eget kapital	46 890 838
Upptagna lån	14 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	60 890 838
ÅRETS KASSAFLÖDE	8 255 287
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 255 286

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kommendantsängen 5:13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	1,85 - 25 %
---------	-------------

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.

En avsättning på 200 000kr gjordes i samband med ombildningen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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 ägde inte fastigheten 1 januari 2024 och betalar därför inte hela skatten för 2024.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger marknadsvärde genom sk paketering. Detta innebär att fastigheten varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

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

2024

Årsavgifter bostäder	461 673
Hysesintäkter bostäder	195 906
Hysesintäkter lokaler	26 490
Hysesintäkter lokaler, moms	24 093
Påminnelseavgift	240
Dröjsmålsränta	212
Pantsättningsavgift	10 887
Öres- och kronutjämning	0
Summa	719 501

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

2024

Övriga intäkter	8 111
Summa	8 111

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

2024

Fastighetsskötsel enl avtal	37 272
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 479
Städning enligt avtal	27 318
Städning utöver avtal	4 000
Besiktningar	22 838
Serviceavtal	2 055
Mattvätt/Hyrmattor	1 168
Summa	115 130

NOT 5, REPARATIONER

2024

Dörrar och lås/porttele	2 954
VVS	27 973
Ventilation	225
Hissar	2 491
Skador/klotter/skadegörelse	1 923
Summa	35 566

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

2024

El	35 221
Uppvärmning	75 250
Vatten	29 402
Sophämtning/renhållning	25 623
Summa	165 496

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

2024

Fastighetsförsäkringar	17 780
Summa	17 780

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2024

Kreditupplysning	1 332
Juridiska åtgärder	124 396
Inkassokostnader	4 135
Befarade förluster	18 579
Revisionsarvoden extern revisor	20 000
Styrelseomkostnader	497
Förvaltningsarvode enl avtal	34 365
Överlåtelsekostnad	2 006
Pantsättningskostnad	16 291
Administration	28 906
Konsultkostnader	267 546
Summa	518 052

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

2024

Styrelsearvoden	20 000
Arbetsgivaravgifter	6 284
Summa	26 284

NOT 10, RESULTAT FRÅN ANDELAR I DOTTERBOLAG

2024-12-31

Värdeöverföring från dotterbolag	19 081 088
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-19 081 088
Summa	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

2024

Räntekostnader fastighetslån

441 289

Summa

441 289

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

2024-12-31

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående

0

Årets inköp

52 495 377

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde

52 495 377

Akkumulerad avskrivning

Ingående

0

Årets avskrivning

-318 220

Utgående ackumulerad avskrivning

-318 220

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

52 177 157

I utgående restvärde ingår mark med

31 462 858

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

17 102 000

Taxeringsvärde mark

26 382 000

Summa

43 484 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

2024-12-31

Skattekonto

4 136

Transaktionskonto

202 184

Borgo räntekonto

423 938

Summa

630 258

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

2024-12-31

Förutbetalda kostnader

1 250

Förutbet försäkr premier

12 699

Summa

13 949

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2024-12-31
Aktier och andra andelar		35 409 819
Värdereglering kortfr placera		-19 081 088
Summa		16 328 731

Föreningen ägar Kvilletornet AB 556942-5688

NOT 16, SKULDER			
TILL			
KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31
Orusts Sparbank	2064-08-30	4,75 %	14 000 000
Summa			14 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 766 660 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2024-12-31
Upplupna kostnader		40 967
Uppl kostn el		5 809
Uppl kostnad Värme		24 459
Uppl kostn räntor		44 333
Uppl kostn vatten		6 318
Uppl kostnad Sophämtning		3 686
Uppl kostnad arvoden		20 000
Beräknade uppl. sociala avgifter		6 284
Förutbet hyror/avgifter		115 186
Beräkn arvode revision		20 000
Summa		287 042

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER		2024-12-31
Fastighetsinteckning		22 295 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET	
Fortsatt arbete med renoveringar. Åtgärd efter vattenläcka, ny toalett och nytt pentry och golv till hyreslokal. Åtgärd av bruten stam under gårdsentré, alltså grävning och reparation. Beslut om åtgärd pålning bör tas. Hantering av aktiebolaget bör ske, antingen försäljning eller avveckling. Renovering av trappuppgångar. Fortsatt arbete med den projektledare och den tekniska planen.	

Underskrifter

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

Göteborg

Filip Saltvik
Ordförande

Gustav Carlsson
Styrelseledamot

Louise Annie Kristin Liljeblad
Styrelseledamot

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

Önnheim & Olsson Revisionsbyrå
Meit Christensen
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.06.2025 07:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.06.2025 09:49

DOCUMENT ID:

HyKquAvEel

ENVELOPE ID:

ryP9dAwVgx-HyKquAvEel

DOCUMENT NAME:

Brf Kommendantsängen 5:13, 769642-1440 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

SHA-512:

e01d7100e4261603d76c18bc72a751c78b5d1a684dd06
8273f63ce77143350086dd6ea55db95fddd9fef87c981d6
3c536eb54804c78b231ec6a6887f54f0967a

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. Louise Annie Kristin Liljeb lad louiseliljeblad@gmail.com	 Signed Authenticated	24.06.2025 10:19 24.06.2025 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 82.193.184.50
2. FILIP LARS AXEL SALTVI K filip.saltvik@gmail.com	 Signed Authenticated	24.06.2025 10:30 24.06.2025 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 192.157.8.221
3. GUSTAV CARLSSON gcarlsson935@gmail.com	 Signed Authenticated	24.06.2025 18:45 24.06.2025 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.84.140
4. MEIT CHRISTEL CHRISTE NSEN meit.christensen@oor.se	 Signed Authenticated	25.06.2025 07:51 25.06.2025 07:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.98.76

* 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

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kommendantsängen 5:13, org.nr 769642-1440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kommendantsängen 5:13 för år 2024.

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 2024 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Kommendantsängen 5:13 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 överträdelse 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.

Göteborg dag som framgår av min elektroniska underskrift

Meit Christensen
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.06.2025 07:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.06.2025 09:49

DOCUMENT ID:

B1-F9dRv4ex

ENVELOPE ID:

B1xvquCw4xe-B1-F9dRv4ex

DOCUMENT NAME:

Rev ber Kommendantsängen 2024.pdf

3 pages

SHA-512:

b1d850dd9f412b9adb8825bf581180d35833cdfae48fc3
67ac16f8b6bf9cb71e2c20246324801973cef6ef82d3f09
62bce6ac44f517748cf92a6e2d53d7679ff

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MEIT CHRISTEL CHRISTE NSEN	Signed	25.06.2025 07:50	eID	Swedish BankID
meit.christensen@oor.se	Authenticated	25.06.2025 07:49	Low	IP: 83.248.98.76

* 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

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed