

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31



**Brf Kommersrådet 1**

**Org.nr. 757202-8004**



Bostadsrättsföreningen Kommersrådet Nr 1  
Södra Hamngatan 13B  
41114 Göteborg

Org. nummer: 757202-8004

## **KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA Brf Kommersrådet nr 1**

**Datum: 2024-05-22**  
**Tid: kl 18.00**  
**Plats: Chalmersska huset, Södra Hamngatan 11**

### **Dagordning**

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer samt åt valberedning, för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
  - Valberedningen presenterar sitt förslag
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

**Välkomna/Styrelsen Brf Kommersrådet nr 1**

## Valberedningen Brf Kommerserådet 1

Valberedningen har sammanträtt, intervjuat styrelseledamöter och styrelsesuppleanter. Vi har dock haft svårt att hitta två engagerade suppleanter att föreslå föreningsstämman. Vi stöder styrelsens förslag att enbart föreslå en suppleant från bostadsdelen för nästa år.

Valberedningen Brf Kommerserådet 1 har beslutat att inför årsstämman 2024 lämna följande förslag till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter för bostadsdelen:

### **Ordinarie styrelseledamöter**

Anders Olofsson omval till 2026

Andreas Lökholt omval till 2026

### **Styrelsesuppleanter**

Karin Widblom omval till 2025

Valda till 2025 vid 2023 års föreningsstämma:

### **Ordinarie styrelseledamöter**

Lena Ramquist

Jonas Lundmark

Göteborg 2024-03-05

Valberedningen

Ingela Axelsson, Ann Kask, Jan Widblom

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kommersrådet nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-11 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
Inom Vallgraven 16:26	1980	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1980 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1980.

Föreningen har 74 bostadsrätter om totalt 5 790 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 4 412 kvm. Byggnadernas totalyta är enligt gällande redovisningsprinciper detsamma som upplåten yta, 10 202 kvm. Det är detta värde som används för nyckeltalen i Flerårsöversikten.

Fastighetens totalyta är enligt den ekonomiska planen 12 920 kvm, varav 2 718 kvm utgör gemensamma ytor.

### Styrelsens sammansättning

Anders Olofsson	Ordförande
Lena Rahmquist	Styrelseledamot
Andreas Lökholt	Styrelseledamot
Jonas Lundmark	Styrelseledamot
Nicklas Gränsmarker	Styrelseledamot
Karin Eriksson Widblom	Suppleant
Lennart Grebelius	Suppleant
Anna-Lena Rislund	Suppleant

### Valberedning

Ingela Axelsson  
Ann Kask  
Jan Widblom

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Revisorer

Kristina Svärd Lahi    Extern revisor    Grant Thornton

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-16. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Ny beläggning golv loftgångar  
● Byte till säkerhetsdörrar för återstående lägenheter
- 2022 ● Byte hissar  
● Renovering tvättstuga  
● Omläggning marksten arkaden
- 2021 ● Byte VVC-pump  
● Spolning avloppsstammar
- 2019 ● Elslingor stuprör  
● Byte passersystem  
● Målning trapphus och källare - Spiraltrappor och källargång
- 2018 ● Byte till säkerhetsdörrar för lägenheterna utefter loftgångarna
- 2017-2018 ● Gästlägenhet
- 2016 ● Renovering entréer och våningsplan

### Planerade underhåll

- 2024 ● Byte dörröppnare grindar  
● OVK  
● Fasadenovering Södra Hamngatan

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Ventilation och kyla	Vestkyl
Taksäkerhet	Apells
El	Excellent El
Brandsäkerhet	Presto
Skyddsrumskontroll	Presto
Hissar	Kone
Passersystem	Locksafe
Lås bostadsdörrar	Patricks Lås
Lås gemensamma utrymmen i fastigheten	Martin Mattsson
Entrémattor	Björkmans
Klottersanering	Klotterjägarna
Utrustning i tvättstugan	PODAB
Jour	Securitas
Skadedjur	Anticimex
Renhållning trottoar	Park och Naturförvaltning
Renhållning/återvinning	Renova
Renhållning/återvinning	Kretslopp & Vatten
El	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
TV och bredband	Tele2
Vatten och avlopp	Kretslopp & Vatten
Lokalvård	Veteranpoolen
Fastighetsskötsel	SRK AB
Fastighets- och ansvarsförsäkring	Länsförsäkringar

### Övrig verksamhetsinformation

#### Trygghet

De övervakningskameror som installerats i fastigheten skall enligt plan utvärderas två gånger per år utifrån gällande lagstiftning. Utvärderingarna visar att kamerorna fyller en viktig funktion i brottsförebyggande och brottsbeivrande syfte.

Avtalet med Securitas omfattar Jourtjänst för fastigheten och Trygghetsjour som innebär att medlem kan ringa dem om skada/överkan upptäckts eller någon misstänkt person befinner sig i fastigheten.

#### Trivsel och gemenskap

Styrelsen har fortsatt med trivselbefrämjande traditioner, som t ex mingel med dryck och snittar som inledning på årsstämman, aktivitetsdagar och aktiviteter i december som pyntning av granar i entréerna, framträdande av Göteborgs Lucia och mingel med glögg, lussebullar och kaffe mm.

I september kombinerades en aktivitetsdag som innehöll mark-, trädgårdsskötsel och grillning med en extra föreningsstämma.

#### Brandsäkerhet

I varje lägenhet ska brandvarnare och brandfilt finnas. Utrymningsvägar från etagelägenheterna på Drottninggatan 14 och 20 måste vara fria och får inte blockeras eller på annat sätt förhindra en snabb evakuering.



## Miljö

Styrelsen har fortsatt se över behovet av antal kärl i våra soprum och har justerat antal soprum och kärl i syfte att få ner kostnaden med bibehållen service.

### Utveckling förbrukning el, vatten och värme

<b>Utveckling energiförbrukning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
El i MWh	173	187	213	218	222
Vatten i Kbm	8 576	8 858	10 286	9 908	10 104
Värme i MWh	1 107	1 186	1 283	1 106	1 100

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Ekonomi**

Under året har fyra lån löpt ut och omförhandlats. Styrelsen har fört dialog med bredbandsleverantörer och förhandlat ner kostnaden för föreningens gruppavtal i samband med att det löper ut i april 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9,5%.

### **Förändringar i avtal**

Styrelsen har till 2024 bytt föreningens försäkringsbolag till av SBC upphandlat bolag, Proinova AB.

### **Övriga uppgifter**

Efter att styrelsen haft dialog med en Energi-och Klimatrådgivare från Miljöförvaltningen, Göteborgs Stad, gällande solpaneler/gemensam el så blev rekommendationen att först se över befintliga anläggningar och driftoptimera dem.

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 376 144	5 649 101	5 593 204	5 587 315
Resultat efter fin. poster	-2 395 442	-5 325 167	-293 182	-823 228
Soliditet (%)	88	88	38	38
Yttre fond	942 000	1 252 172	-	-
Taxeringsvärde	314 000 000	314 000 000	310 000 000	310 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	621	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 686	3 686	3 195	3 195
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 686	3 686	3 195	3 195
Sparande per kvm totalyta, kr	87	65	55	18
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	18	22	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	89	73	94	75
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	21	22	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	134	112	138	114
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,91	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,93	-	-	-

**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.

**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

Styrelsen valde att ta kostnaderna för byte till säkerhetsdörrar och ny beläggning på loftgångarna av egna medel under 2023.

Inför de närmaste åren planeras enligt underhållsplanen inte lika kostnadskrävande underhåll, men för att ha en budget i balans räknar vi fortsättningsvis med en viss avgiftsökning varje år. Inför 2024 höjdes avgiften med 8%.

Styrelsen har förhandlat om avtal och kraftigt sänkt kostnaderna för bl a TV/bredband/Telefoni och försäkringar.

Ett projekt för energioptimering förväntas ge klart lägre driftskostnader.

Uppföljning av det ekonomiska utfallet är en punkt på dagordningen vid varje styrelsemöte.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	53 000 000	-	-	53 000 000
Fond, yttre underhåll	1 252 172	-1 252 172	942 000	942 000
Uppskrivningsfond	262 975 817	-	-1 218 474	261 757 343
Balanserat resultat	-33 118 899	-4 072 995	336 972	-36 854 921
Årets resultat	-5 325 167	5 325 167	-2 395 442	-2 395 442
<b>Eget kapital</b>	<b>278 783 924</b>	<b>0</b>	<b>-2 334 944</b>	<b>276 448 979</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-35 912 921
Årets resultat	-2 395 442
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-942 000
<b>Totalt</b>	<b>-39 250 364</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	942 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-38 308 364</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 376 144	5 649 101
Övriga rörelseintäkter	3	33 307	39 503
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 409 452</b>	<b>5 688 603</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 879 361	-9 666 706
Övriga externa kostnader	9	-340 761	-391 205
Personalkostnader	10	-165 663	-143 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 717 908	-545 508
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 103 693</b>	<b>-10 747 359</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 694 242</b>	<b>-5 058 756</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 863	4 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-720 064	-270 594
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-701 201</b>	<b>-266 411</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 395 442</b>	<b>-5 325 167</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 395 442</b>	<b>-5 325 167</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	312 803 488	314 412 142
Maskiner och inventarier	13	309 608	358 364
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>313 113 096</b>	<b>314 770 506</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>313 113 096</b>	<b>314 770 506</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 435	65 241
Övriga fordringar	14	2 131 282	2 508 982
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 140 717</b>	<b>2 574 223</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	109 931
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>109 931</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 140 717</b>	<b>2 684 154</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>315 253 813</b>	<b>317 454 660</b>

## Balansräkning

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		53 000 000	53 000 000
Fond för yttre underhåll		942 000	1 252 172
Uppskrivningsfond		261 757 343	262 975 817
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>315 699 343</b>	<b>317 227 989</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-36 854 921	-33 118 899
Årets resultat		-2 395 442	-5 325 167
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-39 250 364</b>	<b>-38 444 065</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>276 448 979</b>	<b>278 783 924</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 000 000	10 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	27 600 000	27 600 000
Leverantörsskulder		328 006	231 308
Skatteskulder		58 583	664
Övriga kortfristiga skulder		0	103 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	818 244	734 790
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 804 833</b>	<b>28 670 736</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>315 253 813</b>	<b>317 454 660</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 694 242</b>	<b>-5 058 756</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 717 908	545 508
	<b>23 667</b>	<b>-4 513 248</b>
Erhållen ränta	18 863	4 183
Erlagd ränta	-700 808	-245 211
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-658 278</b>	<b>-4 754 276</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	41 167	218 634
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	114 841	-623 840
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-502 270</b>	<b>-5 159 482</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	5 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>5 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-502 270</b>	<b>-159 482</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 582 226</b>	<b>2 741 708</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 079 956</b>	<b>2 582 226</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kommersrådet nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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 bredband, 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:

Byggnad	1 - 5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 801 100	3 377 356
Årsavgifter lokaler, moms	2 534 448	2 247 799
Nycklar/lås vidarefakturering	8 383	0
Övernattnings-/gästlägenhet	26 700	18 600
Pantsättningsavgift	1 575	5 313
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	-1	32
<b>Summa</b>	<b>6 376 144</b>	<b>5 649 101</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	32 377
Övriga intäkter	2 198	7 126
Återbäring försäkringsbolag	31 109	0
<b>Summa</b>	<b>33 307</b>	<b>39 503</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetskötsel enl avtal	117 435	111 627
Städning enligt avtal	65 002	92 880
Städning utöver avtal	1 051	0
Hissbesiktning	3 847	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	43 506
Brandskydd	18 748	21 363
Bevakning	8 541	9 680
Myndighetstillsyn	3 233	1 247
Gårdkostnader	88 116	2 730
Gemensamma utrymmen	0	3 931
Serviceavtal	100 298	171 551
Mattvätt/Hyrmattor	16 594	10 321
Förbrukningsmaterial	10 024	9 221
<b>Summa</b>	<b>432 889</b>	<b>478 058</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	3 680
Tvättstuga	0	23 892
Trapphus/port/entr	26 002	56 829
Dörrar och lås/porttele	24 018	25 941
VVS	140 668	83 977
Värmeanläggning/undercentral	24 790	25 952
Ventilation	109 770	66 679
Elinstallationer	46 571	27 464
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	8 901
Tak	77 119	26 930
Fönster	3 346	0
Mark/gård/utemiljö	30 546	61 512
Vattenskada	120 468	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	17 078
<b>Summa</b>	<b>603 297</b>	<b>428 836</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	1 187 801
Entr/trapphus	1 243 040	0
Lås	103 381	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	828	0
Hiss	215 550	4 098 131
Mark/gård/utemiljö	0	158 223
<b>Summa</b>	<b>1 562 799</b>	<b>5 444 155</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	204 908	181 548
Uppvärmning	911 413	747 053
Vatten	246 991	209 314
Sophämtning/renhållning	292 954	234 235
Grovsopor	0	13 327
<b>Summa</b>	<b>1 656 266</b>	<b>1 385 476</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36 156	293 801
Kabel-TV	137 220	337 123
Bredband	148 759	6 851
Övriga fastighetskostnader	4 387	0
Fastighetsskatt	1 297 586	1 292 406
Korr. fastighetsskatt	2	0
<b>Summa</b>	<b>1 624 110</b>	<b>1 930 181</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	599
Tele- och datakommunikation	8 508	41 530
Inkassokostnader	2 126	1 804
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	72 417	126 439
Styrelseomkostnader	17 437	2 774
Fritids och trivselkostnader	18 223	9 575
Föreningskostnader	73 211	35 231
Förvaltningsarvode enl avtal	75 288	105 531
Överlåtelsekostnad	3 939	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Korttidsinventarier	10 109	0
Administration	4 836	23 579
Konsultkostnader	41 458	11 337
Vidarefakturerade kostnader	0	12 844
Tidningar och facklitteratur	1 500	1 500
Bostadsrätterna Sverige	7 000	13 900
Föreningsavgifter	2 475	4 561
<b>Summa</b>	<b>340 761</b>	<b>391 205</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	138 000	114 000
Arbetsgivaravgifter	27 663	29 941
<b>Summa</b>	<b>165 663</b>	<b>143 941</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	719 938	269 340
Dröjsmålsränta	88	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	38	543
Övriga räntekostnader	0	711
<b>Summa</b>	<b>720 064</b>	<b>270 594</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	89 369 734	89 369 734
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>89 369 734</b>	<b>89 369 734</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-37 933 409	-37 543 238
Årets avskrivning	-390 180	-390 171
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-38 323 589</b>	<b>-37 933 409</b>
<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
Ingående	263 082 398	0
Årets uppskrivning	60 498	263 082 398
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-106 581	0
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 278 972	-106 581
<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>261 757 343</b>	<b>262 975 817</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>312 803 488</b>	<b>314 412 142</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>166 000 000</i>	<i>165 939 502</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	148 000 000	148 000 000
Taxeringsvärde mark	166 000 000	166 000 000
<b>Summa</b>	<b>314 000 000</b>	<b>314 000 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	740 851	740 851
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>740 851</b>	<b>740 851</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-382 487	-333 731
Avskrivningar	-48 756	-48 756
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-431 243</b>	<b>-382 487</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>309 608</b>	<b>358 364</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	37 336	4 850
Momsavräkning	13 990	31 837
Klientmedel	0	1 418 129
Transaktionskonto	1 011 782	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 167
<b>Summa</b>	<b>2 131 282</b>	<b>2 508 982</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Nordea	2025-11-19	0,69 %	10 000 000	10 000 000
Nordea	2024-11-29	4,66 %	10 000 000	10 000 000
Nordea	2024-03-28	4,08 %	5 000 000	5 000 000
Nordea	2024-12-30	4,47 %	9 600 000	0
Nordea	2024-12-30	4,47 %	3 000 000	0
SEB	Löst	0,00 %	0	9 600 000
SEB	Löst	0,00 %	0	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>37 600 000</b>	<b>37 600 000</b>
Varav kortfristig del			27 600 000	27 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 600 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	775
Uppl kostn räntor	55 326	36 070
Uppl kostnad arvoden	138 000	114 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	43 360	35 819
Förutbet hyror/avgifter	581 558	548 126
<b>Summa</b>	<b>818 244</b>	<b>734 790</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 600 000	40 600 000

## NOT 18, EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Styrelsens uppfattning är att inga eventualförpliktelser finns.

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har påbörjat ett arbete med att se över befintliga anläggningar för fjärrvärme samt ventilation och kyla.

Under 2024 planerar vår bredbandsleverantör, Tele2, att uppgradera nätet i fastigheten så föreningens medlemmar får 500/500 Mbits uppkoppling.

Styrelsen har påbörjat en översyn av föreningens skyddsrum för att säkerställa att vi som fastighetsägare lever upp till vårt ansvar och uppfyller gällande lagkrav.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Andreas Lökhalm  
Styrelseledamot

---

Jonas Lundmark  
Styrelseledamot

---

Lena Rahmquist  
Styrelseledamot

---

Nicklas Gränsmarker  
Styrelseledamot

---

Anders Olofsson  
Ordförande

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

---

Kristina Svärd Lahi  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 17:14

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.05.2024 08:51

DOCUMENT ID:

B1IMW\_2eG0

ENVELOPE ID:

SJK-u2lfc-B1IMW\_2eG0

DOCUMENT NAME:

Brf Kommerserådet nr 1, 757202-8004 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA RAHMQUIST lena.b.rahmquist@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 09:53 02.05.2024 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/06/16) IP: 94.191.137.100
2. PER ANDREAS LÖKHOLM andreas.lokholm@icloud.com	Signed Authenticated	02.05.2024 10:10 02.05.2024 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/02/13) IP: 90.235.93.45
3. Nils Anders William Olofsson anders.olofsson@miola.se	Signed Authenticated	02.05.2024 12:37 02.05.2024 12:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/07/26) IP: 146.70.207.243
4. Jonas Lundmark jonlun65@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 12:42 02.05.2024 12:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/19) IP: 90.129.223.68
5. NICKLAS GRÄNSMARKER nicklas.gransmarker@rosenlaw.se	Signed Authenticated	02.05.2024 15:39 02.05.2024 15:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/11) IP: 178.174.219.82
6. Eva Kristina Svärd Lahi kristina.svard-lahi@se.gt.com	Signed Authenticated	02.05.2024 17:14 02.05.2024 17:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/09/05) IP: 90.232.109.107

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed