

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31



Brf Kommerserådet 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: 2025-05-21

Tid: kl 18.00

Plats: Chalmersska huset, Södra Hamngatan 11

Dagordning

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens 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 styrelsesuppleant.

Valberedningen Brf Kommerserådet 1 har beslutat att inför föreningens årsstämma 2025 lämna följande förslag till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter:

Ordinarie styrelseledamöter

Lena Rahmquist, omval till 2027

Jonas Lundmark, omval till 2027

Nicklas Gränsmarker, omval till 2027

Styrelsesuppleanter

Henrik Nilsson, nyval till 2026

Andreas Eriksson, nyval till 2026

Lennart Grebelius, omval till 2026

Valda till 2026 vid 2024 års föreningsstämma:

Ordinarie styrelseledamöter

Anders Olofsson

Andreas Lökhölm

Göteborg 2025-04-03

Valberedningen

Ingela Axelsson, Ann Kask, Jan Widblom

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kommerserådet nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-05-27. 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 Proinova AB/If.

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 10202 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Olofsson	Ordförande
Lena Rahmquist	Styrelseledamot
Jonas Lundmark	Styrelseledamot
Nicklas Svante Gustaf Gränsmarker	Styrelseledamot
Per Andreas Lökholt	Styrelseledamot
Karin Eriksson Vidblom	Suppleant
Nils Lennart Grebelius	Suppleant

Valberedning

Ingela Axelsson
Ann Kask
Jan Vidblom

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Kristina Svärd-Lahi	Revisor	Granth Thornton
Magnus Leijon	Revisorssuppleant	Revisorsringen Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|---|
| 2024 | ● | Byte dörröppnare grindar
Fasadrenovering Södra Hamngatan
Målning balkongplattor
Uppgradering värmeanläggning
Utbyte fyra takfläktar |
| 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

- 2025** ● OVK - Lokaldelen BUP
- Målning ståldörrar
 - Målning tak och puts i portik DG14, DG 20 och SHG 13
 - Åtgärder fasad Drottninggatan 14-20
 - Målning räcken loftgångar Drottninggatan 14-20

Avtal med leverantörer

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

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 om någon misstänkt person befinner sig i fastigheten.

Trivsel och gemenskap

Styrelsen har fortsatt med trivselskapande traditioner, som t ex mingel med dryck och snittar som inledning på årsstämman, aktivitetsdagar vår och höst och även julförberedelser som pyntning av granar i entréerna. Den traditionella luciasången från Göteborgs Lucia fick vi tyvärr inte njuta av i år då de bara hade möjlighet att ta officiella uppdrag. Upptändning av julbelysningen på innergårdarna och mingel med glögg mm genomfördes ändå med god uppslutning och trevligt umgänge inför första advent.

I maj kombinerades en aktivitetsdag som innehöll mark-, trädgårdsskötsel och grillning med utbildning i HLR.

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

Utveckling energiförbrukning	2024	2023	2022	2021	2020
El i MWh	156	173	187	213	218
Vatten i Kbm	8 281	8 576	8 858	10 286	9 908
Värme i MWh	868	1 107	1 186	1 283	1 100

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har fyra lån löpt ut och omförhandlats.

En större vattenskada upptäcktes under hösten och ett stort arbete pågår i loftgång och fasad samt i lokaler under aktuell lägenhet där läckan uppstått. Händelsen är anmäld till vårt försäkringsbolag och styrelsen har fått arbeta mycket på grund av händelsen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Övriga uppgifter

Under året har värmeanläggningen uppgraderats vilket medfört lägre förbrukning av fjärrvärme utöver påverkan av utomhustemperaturen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 973 317	6 376 144	5 649 101	5 593 204
Resultat efter fin. poster	-1 620 399	-2 395 442	-5 325 167	-293 182
Soliditet (%)	88	88	88	38
Yttre fond	1 252 172	942 000	1 252 172	-
Taxeringsvärde	314 000 000	314 000 000	314 000 000	310 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	671	621	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	98,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 686	3 686	3 686	3 195
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 686	3 686	3 686	3 195
Sparande per kvm totalyta, kr	104	87	65	55
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	20	18	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	91	89	73	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	24	21	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	142	134	112	138
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,34	1,91	-	-
Räntekänslighet (%)	5,50	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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Avskrivningarna består till större delen från uppskrivning av fastighetens värde. Föreningen har idag ett positivt kassaflöde och kan finansiera underhållet utan att ta nya lån de kommande 10 åren.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	53 000 000	-	-	53 000 000
Fond, yttre underhåll	942 000	-942 000	1 252 172	1 252 172
Uppskrivningsfond	261 757 343	-	-1 278 972	260 478 371
Balanserat resultat	-36 854 921	-1 453 442	26 800	-38 281 564
Årets resultat	-2 395 442	2 395 442	-1 620 399	-1 620 399
Eget kapital	276 448 979	0	-1 620 399	274 828 580

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-37 029 392
Årets resultat	-1 620 399
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 252 172
Totalt	-39 901 963

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	971 034
Balanseras i ny räkning	-38 930 929

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 973 317	6 376 144
Övriga rörelseintäkter	3	10 259	33 307
Summa rörelseintäkter		6 983 576	6 409 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 132 600	-5 879 361
Övriga externa kostnader	9	-336 303	-340 761
Personalkostnader	10	-182 407	-165 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 717 902	-1 717 908
Summa rörelsekostnader		-7 369 212	-8 103 693
RÖRELSERESULTAT		-385 636	-1 694 242
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 889	18 863
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 255 652	-720 064
Summa finansiella poster		-1 234 763	-701 201
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 620 399	-2 395 442
ÅRETS RESULTAT		-1 620 399	-2 395 442

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	311 134 342	312 803 488
Maskiner och inventarier	13	260 852	309 608
Summa materiella anläggningstillgångar		311 395 194	313 113 096
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		311 395 194	313 113 096
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 128	9 435
Övriga fordringar	14	2 436 206	2 131 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	96 322	0
Summa kortfristiga fordringar		2 534 656	2 140 717
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 534 656	2 140 717
SUMMA TILLGÅNGAR		313 929 850	315 253 813

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 000 000	53 000 000
Uppskrivningsfond		260 478 371	261 757 343
Fond för yttre underhåll		1 252 172	942 000
Summa bundet eget kapital		314 730 543	315 699 343
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-38 281 564	-36 854 921
Årets resultat		-1 620 399	-2 395 442
Summa fritt eget kapital		-39 901 963	-39 250 364
SUMMA EGET KAPITAL		274 828 580	276 448 979
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 19	0	10 000 000
Summa långfristiga skulder		0	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 19	37 600 000	27 600 000
Leverantörsskulder		239 010	328 006
Skatteskulder		199 144	58 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 063 116	818 244
Summa kortfristiga skulder		39 101 270	28 804 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		313 929 850	315 253 813

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-385 636	-1 694 242
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 717 902	1 717 908
	1 332 266	23 667
Erhållen ränta	20 889	18 863
Erlagd ränta	-1 231 294	-700 808
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	121 861	-658 278
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-124 317	41 167
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	272 079	114 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	269 623	-502 270
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	269 623	-502 270
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 079 956	2 582 226
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 349 578	2 079 956

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kommerserådet 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markarbete gård är nu fullt avskrivna.

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2023
Årsavgifter bostäder	4 105 304	3 801 100
Årsavgifter lokaler, moms	2 737 200	2 534 448
Nycklar/lås vidarefakturerings	16 048	8 383
Övernattnings-/gästlägenhet	33 350	26 700
Pantsättningsavgift	13 752	1 575
Överlåtelseavgift	17 196	3 939
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	784	0
Vidarefakturerade kostnader	47 931	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	1 703	0
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	6 973 317	6 376 144

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	60	2 198
Återbäring försäkringsbolag	10 199	31 109
Summa	10 259	33 307

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	111 134	117 435
Städning enligt avtal	63 511	65 002
Städning utöver avtal	0	1 051
Hissbesiktning	12 539	3 847
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	81 496	0
Energideklarationer	19 412	0
Brandskydd	2 925	18 748
Bevakning	9 103	8 541
Myndighetstillsyn	6 192	3 233
Gårdkostnader	62 244	88 116
Serviceavtal	79 901	100 298
Mattvätt/Hyrmattor	16 615	16 594
Förbrukningsmaterial	9 100	10 024
Summa	474 172	432 889

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Fastighetsförbättringar	11 779	0
Tvättstuga	8 400	0
Trapphus/port/entr	1 571	26 002
Dörrar och lås/porttele	47 149	24 018
VVS	7 234	140 668
Värmeanläggning/undercentral	36 503	24 790
Ventilation	37 921	109 770
Elinstallationer	5 345	46 571
Tak	12 653	77 119
Fasader	60 463	0
Fönster	0	3 346
Mark/gård/utemiljö	0	30 546
Vattenskada	81 370	120 468
Summa	310 389	603 297

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	117 052	1 243 040
Dörrar och lås	0	103 381
Värmeanläggning	106 494	0
Ventilation	156 228	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	828
Hiss	0	215 550
Tak	60 097	0
Fasader	476 162	0
Balkonger/altaner	55 000	0
Summa	971 034	1 562 799

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	241 833	204 908
Uppvärmning	930 689	911 413
Vatten	276 485	246 991
Sophämtning/renhållning	264 462	292 954
Summa	1 713 468	1 656 266

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	109 975	36 156
Kabel-TV	56 163	137 220
Bredband	109 357	148 759
Samfällighetsavgifter	28 050	0
Övriga fastighetskostnader	59 371	4 387
Fastighetsskatt	1 300 620	1 297 586
Korr. fastighetsskatt	0	2
Summa	1 663 536	1 624 110

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	7 315	658
Tele- och datakommunikation	8 400	8 508
Inkassokostnader	0	2 126
Revisionsarvoden extern revisor	80 029	72 417
Styrelseomkostnader	8 051	17 437
Fritids och trivselkostnader	9 662	18 223
Föreningskostnader	51 347	73 211
Förvaltningsarvode enl avtal	78 462	75 288
Överlåtelsekostnad	17 195	3 939
Pantsättningskostnad	13 752	1 576
Korttidsinventarier	502	10 109
Administration	4 324	4 836
Konsultkostnader	0	41 458
Vidarefakturerade kostnader	56 994	0
Tidningar och facklitteratur	270	1 500
Bostadsrätterna Sverige	0	7 000
Föreningsavgifter	0	2 475
Summa	336 303	340 761

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	153 000	138 000
Arbetsgivaravgifter	29 407	27 663
Summa	182 407	165 663

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 255 306	719 938
Dröjsmålsränta	346	88
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	38
Summa	1 255 652	720 064

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 369 734	89 369 734
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 369 734	89 369 734
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-38 323 589	-37 933 409
Årets avskrivning	-390 174	-390 180
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 713 763	-38 323 589
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	263 142 896	263 082 398
Årets uppskrivning	0	60 498
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 385 553	-106 581
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 278 972	-1 278 972
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	260 478 371	261 757 343
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	311 134 342	312 803 488
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>166 000 000</i>	<i>166 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	148 000 000	148 000 000
Taxeringsvärde mark	166 000 000	166 000 000
Summa	314 000 000	314 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	740 851	740 851
Utgående anskaffningsvärde	740 851	740 851
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-431 243	-382 487
Avskrivningar	-48 756	-48 756
Utgående avskrivning	-479 999	-431 243
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	260 852	309 608

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	31 850	37 336
Skattefordringar	54 778	0
Momsavräkning	0	13 990
Transaktionskonto	1 279 493	1 011 782
Borgo räntekonto	1 070 085	1 068 174
Summa	2 436 206	2 131 282

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	41 757	0
Förutbet kabel-TV	19 002	0
Förutbet bredband	35 563	0
Summa	96 322	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-11-19	0,69 %	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-11-28	2,91 %	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-04-02	3,51 %	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-12-30	2,89 %	9 600 000	9 600 000
Nordea Hypotek AB	2025-12-30	2,89 %	3 000 000	3 000 000
Summa			37 600 000	37 600 000
Varav kortfristig del			37 600 000	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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	476	0
Uppl kostnad Städning entrepr	4 723	0
Uppl kostn el	23 255	0
Uppl kostnad Värme	101 998	0
Uppl kostn räntor	79 684	55 326
Uppl kostn vatten	22 614	0
Uppl kostnad Sophämtning	18 657	0
Uppl kostnad arvoden	153 000	138 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	48 073	43 360
Förutbet hyror/avgifter	610 636	581 558
Summa	1 063 116	818 244

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 600 000	40 600 000

NOT 20, EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Styrelsens uppfattning är att inga eventualförpliktelser finns.

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2025-01-01 med 5%

Underskrifter

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

Göteborg

Anders Olofsson
Ordförande

Jonas Lundmark
Styrelseledamot

Lena Rahmquist
Styrelseledamot

Nicklas Svante Gustaf Gränsmarker
Styrelseledamot

Per Andreas Lökhholm
Styrelseledamot

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

Magnus Leijon
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2025 17:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 10.04.2025 16:48

DOCUMENT ID:

rkWXlQLBAkg

ENVELOPE ID:

By7I9LHR1x-rkWXLQBAkg

DOCUMENT NAME:

Brf Kommerserådet nr 1, 757202-8004 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA RAHMQUIST lena.b.rahmquist@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 08:09 11.04.2025 07:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.97.117
2. Jonas Lundmark jonlun65@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 09:14 10.04.2025 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.68.234
3. Nils Anders William Olofsson anders.olofsson@miola.se	Signed Authenticated	11.04.2025 09:48 11.04.2025 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 79.144.127.62
4. PER ANDREAS LÖKHOLM andreas.lokholm@icloud.com	Signed Authenticated	12.04.2025 17:06 12.04.2025 17:06	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.193.121
5. NICKLAS GRÄNSMARKER nicklas.gransmarker@rosenlaw.se	Signed Authenticated	12.04.2025 17:33 12.04.2025 17:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.92.2
6. Lars Magnus Leijon magnus@revisorsringen.se	Signed Authenticated	12.04.2025 17:41 12.04.2025 17:39	eID Low	Swedish BankID IP: 91.195.154.82

* 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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Kommerserådet nr 1

Organisationsnummer 757202-8004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kommerserådet nr 1 för räkenskapsåret 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 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 revisionsd 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 Brf Kommerserådet nr 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- 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.

Göteborg, datum enligt digital signering

Magnus Leijon
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2025 17:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 10.04.2025 16:48

DOCUMENT ID:

S1Q7lq8rA1g

ENVELOPE ID:

BJxQ8qUHC1L-S1Q7lq8rA1g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Kommerserådet 1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Magnus Leijon	 Signed	12.04.2025 17:42	eID	Swedish BankID
magnus@revisorsringen.se	Authenticated	12.04.2025 17:41	Low	IP: 91.195.154.82

* 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

