

ÅRSREDOVISNING

2025-01-01 – 2025-12-31



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: 2026-05-20

Tid: kl 18.00

Plats: Elite Plaza Hotel, Västra Hamngatan 3

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 stadseenligt 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.

Valberedningen Brf Kommerserådet 1 har beslutat att inför föreningens årsstämma 2026 lämna följande förslag till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter:

Ordinarie styrelseledamöter

Andreas Lökholt, omval till 2028

Anders Olofsson, omval till 2028

Styrelsesuppleanter

Henrik Nilsson, omval till 2027

Andreas Eriksson, omval till 2027

Louise Karlsson, Balder, nyval till 2027

Valda till 2027 vid 2025 års föreningsstämma:

Ordinarie styrelseledamöter

Lena Ramquist

Jonas Lundmark

Nicklas Gränsmarker

Efter Balders förvärv av Drottninggatan 14-20 i Gbg KB föreslås Nicklas Gränsmarker att fortsätta som styrelseledamot nu som företrädare för Balder. Louise Karlsson från Balder föreslås som ny styrelsesuppleant.

Göteborg 2026-03-23

Valberedningen

Ingela Axelsson, Ann Kask, Karin Eriksson Widblom

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kommerserådet nr 1

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

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 och den ekonomiska planen 1979-06-14. 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 16:26	1980	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher Proinova /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 10 202 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Lökholt	Ordförande
Anders Olofsson	Ledamot, Teknikansvar
Jonas Lundmark	Ledamot, Ekonomiansvarig
Lena Rahmquist	Ledamot, Sekreterare
Nicklas Svante Gustaf Gränsmarker	Ledamot
Andreas Eriksson	Suppleant
Henrik Nilsson	Suppleant
Nils Lennart Grebelius	Suppleant

Valberedning

Ingela Axelsson
Ann Kask
Karin Eriksson Widblom

Firmateckning

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

Revisorer

Magnus Leijon Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2016 ● Renovering entréer och våningsplan
- 2017-2018 ● Gästlägenhet
- 2018 ● Byte till säkerhetsdörrar för lägenheterna utefter loftgångarna
- 2019 ● Byte passersystem
Elslingor stuprör
Målning trapphus och källare - Spiraltrappor och källargång
- 2021 ● Byte VVC-pump
Spolning avloppsstammar
- 2022 ● Byte hissar
Renovering tvättstuga
Omläggning marksten arkaden
- 2023 ● Byte till säkerhetsdörrar för återstående lägenheter
Ny beläggning golv loftgångar
- 2024 ● Uppgradering värmeanläggning
Fasadrenovering Södra Hamngatan
Utbyte fyra takfläktar
Byte dörröppnare grindar
Målning balkongplattor
- 2025 ● Åtgärder fasad Drottninggatan 14 - 20
Tätskikt mot underliggande våning Drottninggatan 14 - 20
Inköp träribbor till tak loftgångar Drottninggatan 14 - 20
OVK Lokaldelen BUP

Planerade underhåll

- 2026 ● Tätskikt mot underliggande våning Drottninggatan 14 - 20
Isolering fasad Drottninggatan 14 - 20
OVK Lokaldelen Nordic Wellness och frisör

Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	Presto
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Excellent El
El	Göteborg Energi
Entrémattor	Björkmans
Fastighets- och ansvarsförsäkring	Gallagher Proinova/If
Fastighetsskötsel	SRK AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Hissar	Kone
Jour	Securitas
Klottersanering	Klotterjägarna
Lås bostadsdörrar	Patricks Lås
Lås gemensamma utrymmen i fastigheten	Martin Mattsson
Lokalvård	Veteranpoolen
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 och Säkerhet

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, julförberedelser som pyntning av granar i entréerna, julbelysning på innergårdarna och mingel med glögg inför första advent.

I maj och september hölls välbesökta aktivitetsdagar som kombinerade mark- och trädgårdsskötsel med grillning.

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

Det arbete som styrelsen genom åren genomfört med rummen för återvinning bedöms i nuläget kommit så långt som det är möjligt vad gäller antalet kärl för respektive fraktion. Styrelsen fortsätter dock sin uppföljning för att säkerställa att vi har en så effektiv avfallshantering som möjligt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utveckling förbrukning el, värme och vatten

Tjänst	2025	2024	2023	2022	2021	2020
El i MWh	161	156	173	187	213	218
Vatten i kbm	8 101	8 281	8 576	8 858	10 286	9 908
Värme i MWh	968	868	1 107	1 186	1 283	1 100

Ekonomi

Under året har 37 600 tkr i lån löpt ut och omförhandlats.

Den stora vattenskada som upptäcktes under hösten 2024 innebar ett stort arbete i loftgång och fasad samt i lokaler under aktuell lägenhet där läckan uppstått. Händelsen är anmäld till vårt försäkringsbolag och styrelsen har fått lägga ned mycket arbete på åtgärder med anledning av händelsen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Den uppgradering av värmeanläggningen som styrelsen genomförde under 2024 har visat sig ge en positiv effekt på förbrukningen av fjärrvärme om vi bortser från påverkan av temperaturen utomhus.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 247 116	6 973 317	6 376 144	5 649 101
Resultat efter fin. poster	-3 149 772	-1 620 399	-2 395 442	-5 325 167
Soliditet (%)	87	88	88	88
Yttre fond	1 533 310	1 252 172	942 000	1 252 172
Taxeringsvärde	285 000 000	314 000 000	314 000 000	314 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	704	671	621	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,4	98,0	98,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 686	3 686	3 686	3 686
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 686	3 686	3 686	3 686
Sparande / kvm totalyta, kr	133	105	87	65
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	24	20	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	79	91	89	73
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	27	24	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	133	142	134	112
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,18	3,34	1,91	0,77
Räntekänslighet (%)	5,23	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 uppskrivningen av fastighetens värde. Redovisning enligt ny modell för avskrivning, K3, har införts från 2025. Föreningen har idag ett positivt kassaflöde och kan för närvarande finansiera underhållet utan att ta nya lån

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	53 000 000	-	-	53 000 000
Fond, yttre underhåll	1 252 172	-971 034	1 252 172	1 533 310
Uppskrivningsfond	260 478 371	-2 888 424	-	257 589 947
Balanserat resultat	-38 281 564	-649 365	-1 252 172	-37 294 677
Årets resultat	-1 620 399	1 620 399	-3 149 772	-3 149 772
Eget kapital	274 828 580	-2 888 424	-261 348	271 678 808

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-36 042 505
Årets resultat	-3 149 772
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 252 172
Totalt	-40 444 449

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	868 229
Balanseras i ny räkning	-39 756 220

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 247 115	6 973 317
Övriga rörelseintäkter	3	700 665	10 259
Summa rörelseintäkter		7 947 780	6 983 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 130 682	-5 132 600
Övriga externa kostnader	9	-311 973	-336 303
Personalkostnader	10	-208 407	-182 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 637 404	-1 717 902
Summa rörelsekostnader		-10 288 466	-7 369 212
RÖRELSERESULTAT		-2 340 686	-385 636
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 054	20 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-819 141	-1 255 652
Summa finansiella poster		-809 087	-1 234 763
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 149 772	-1 620 399
ÅRETS RESULTAT		-3 149 772	-1 620 399

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	307 545 694	311 134 342
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	212 096	260 852
Summa materiella anläggningstillgångar		307 757 790	311 395 194
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		307 757 790	311 395 194
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 379	2 128
Övriga fordringar	15	3 565 779	2 436 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	155 903	96 322
Summa kortfristiga fordringar		3 731 061	2 534 656
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 731 061	2 534 656
SUMMA TILLGÅNGAR		311 488 852	313 929 850

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 000 000	53 000 000
Uppskrivningsfond		257 589 947	260 478 371
Fond för yttre underhåll		1 533 310	1 252 172
Summa bundet eget kapital		312 123 257	314 730 543
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-37 294 677	-38 281 564
Årets resultat		-3 149 772	-1 620 399
Summa ansamlad förlust		-40 444 449	-39 901 963
SUMMA EGET KAPITAL		271 678 808	274 828 580
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	37 600 000	37 600 000
Leverantörsskulder		986 826	239 010
Skatteskulder		28 658	111 463
Övriga kortfristiga skulder		43 887	87 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 150 673	1 063 116
Summa kortfristiga skulder		39 810 044	39 101 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		311 488 852	313 929 850

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 340 686	-385 636
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 637 404	1 717 902
	1 296 718	1 332 266
Erhållen ränta	10 054	20 889
Erlagd ränta	-819 966	-1 231 294
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	486 807	121 861
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-844 511	-124 317
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	709 598	272 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten	351 894	269 623
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	351 894	269 623
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 349 578	2 079 956
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 701 472	2 349 578

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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:

Stomme och grund	0,57 - 1,30 %
Yttertak	2,84 - 6,52 %
Fasader	0,77 - 1,78 %
Balkonger	2,84 - 6,52 %
Fönster	0,99 - 2,27 %
Stamledningar VA	4,26 - 9,78 %
Stamledningar Värme	1,22 - 2,79 %
Styr & övervakning	4,26 - 9,78 %
Ventilation	4,26 - 9,78 %
El	4,26 - 9,78 %
Hissar	1,33 - 3,06 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 310 564	4 105 304
Årsavgifter lokaler, moms	2 874 060	2 737 200
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 550	16 048
Övernattnings-/gästlägenhet	33 400	33 350
Pantsättningsavgift	1 176	13 752
Överlåtelseavgift	2 940	17 196
Administrativ avgift, moms	0	49
Administrativ avgift	1 911	784
Vidarefakturerade kostnader	20 519	47 931
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	1 703
Öres- och kronutjämning	-5	1
Summa	7 247 115	6 973 317

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	665	60
Försäkringsersättning	700 000	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 199
Summa	700 665	10 259

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	125 217	111 134
Städning enligt avtal	62 792	63 511
Städning utöver avtal	8 166	0
Hissbesiktning	6 475	12 539
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	60 302	81 496
Energideklarationer	0	19 412
Brandskydd	32 431	2 925
Bevakning	7 176	9 103
Myndighetstillsyn	1 439	6 192
Gårdkostnader	115 625	62 244
Serviceavtal	90 523	79 901
Mattvätt/Hyrmattor	18 831	16 615
Förbrukningsmaterial	14 938	9 100
Summa	543 915	474 172

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	11 779
Bostadsrättslägenheter	134 893	0
Tvättstuga	0	8 400
Trapphus/port/entr	0	1 571
Dörrar och lås/porttele	40 827	47 149
VVS	60 387	7 234
Värmeanläggning/undercentral	36 461	36 503
Ventilation	115 689	37 921
Elinstallationer	20 752	5 345
Hissar	14 376	0
Tak	77 579	12 653
Fasader	122 066	60 463
Balkonger/altaner	3 125	0
Vattenskada	818 584	81 370
Summa	1 444 740	310 389

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	117 052
VVS	62 786	0
Värmeanläggning	0	106 494
Ventilation	0	156 228
Tak	275 534	60 097
Fasader	0	476 162
Balkonger/altaner	529 909	55 000
Summa	868 229	971 034

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	242 445	241 833
Uppvärmning	804 852	930 689
Vatten	309 539	276 485
Sophämtning/renhållning	262 934	264 462
Grovsopor	-1	0
Summa	1 619 769	1 713 468

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	77 328	109 975
Kabel-TV	76 008	56 163
Bredband	146 321	109 357
Samfällighetsavgifter	28 050	28 050
Övriga fastighetskostnader	48 745	59 371
Fastighetsskatt	1 277 576	1 300 620
Summa	1 654 028	1 663 536

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	7 315
Tele- och datakommunikation	3 498	8 400
Inkassokostnader	512	0
Revisionsarvoden extern revisor	55 381	80 029
Styrelseomkostnader	45 554	8 051
Fritids och trivselkostnader	12 171	9 662
Föreningskostnader	12 362	51 347
Förvaltningsarvode enl avtal	81 764	78 462
Överlåtelsekostnad	4 410	17 195
Pantsättningskostnad	1 176	13 752
Övriga förvaltningsarvoden	3 420	0
Korttidsinventarier	44 625	502
Administration	7 316	4 324
Vidarefakturerade kostnader	27 641	56 994
Tidningar och facklitteratur	1 513	270
Bostadsrätterna Sverige	7 000	0
Föreningsavgifter	2 523	0
Summa	311 973	336 303

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	174 900	153 000
Arbetsgivaravgifter	33 507	29 407
Summa	208 407	182 407

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	819 141	1 255 306
Dröjsmålsränta	0	346
Summa	819 141	1 255 652

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	88 764 772	89 369 734
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 764 772	89 369 734
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-38 108 801	-38 323 589
Årets avskrivning	-700 224	-390 174
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 809 025	-38 713 763
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	263 142 896	263 142 896
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-2 664 525	-1 385 553
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-2 888 424	-1 278 972
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	257 589 947	260 478 371
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	307 545 694	311 134 342
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>166 000 000</i>	<i>166 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	156 000 000	148 000 000
Taxeringsvärde mark	129 000 000	166 000 000
Summa	285 000 000	314 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	604 962	604 962
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	604 962	604 962
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-604 962	-574 716
Årets avskrivning	0	-30 246
Utgående ackumulerad avskrivning	-604 962	-604 962
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	740 851	740 851
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	740 851	740 851
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-479 999	-431 243
Årets avskrivning	-48 756	-48 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-528 755	-479 999
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	212 096	260 852

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	164 307	31 850
Skattefordringar	0	54 778
Övriga kortfristiga fordringar	700 000	0
Transaktionskonto	1 643 081	1 279 493
Borgo räntekonto	1 058 391	1 070 085
Summa	3 565 779	2 436 206

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	63 883	41 757
Förutbet försäkr premier	38 659	0
Förutbet kabel-TV	19 237	19 002
Förutbet bredband	34 124	35 563
Summa	155 903	96 322

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-11-19	2,30 %	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-11-30	2,28 %	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-04-02	2,24 %	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-12-30	2,31 %	9 600 000	9 600 000
Nordea Hypotek AB	2026-12-30	2,31 %	3 000 000	3 000 000
Summa			37 600 000	37 600 000
Varav kortfristig del			37 600 000	37 600 000

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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 900	476
Uppl kostnad Städning entrepr	4 886	4 723
Uppl kostn el	20 567	23 255
Uppl kostnad Värme	122 986	101 998
Uppl kostn räntor	78 859	79 684
Uppl kostn vatten	26 336	22 614
Uppl kostnad Sophämtning	22 995	18 657
Uppl kostnad arvoden	175 000	153 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	54 985	48 073
Förutbet hyror/avgifter	641 159	610 636
Summa	1 150 673	1 063 116

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 600 000	40 600 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Göteborg

Anders Olofsson
Ledamot, Teknikansvar

Andreas Lökholt
Ordförande

Jonas Lundmark
Ledamot, Ekonomiansvarig

Lena Rahmqvist
Ledamot, Sekreterare

Nicklas Svante Gustaf Gränsmarker
Ledamot

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

Magnus Leijon
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 16:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2026 16:53

DOCUMENT ID:

By9wp4rnWI

ENVELOPE ID:

HJ5waES2We-By9wp4rnWI

DOCUMENT NAME:

Brf Kommerserådet nr 1, 757202-8004 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

e134e55579c7cdedbc05897a5c5222d3a449b52aad85d
da90c4365558ff9b89bee49234c6777915293af9cb36f87
3457a9dfca7fa16a5b05dfaf6a1a139b57f6

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. NICKLAS SVANTE GUSTAF GRÄNSMARKER nicklas.gransmarker@rosenlaw.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 17:00 09.04.2026 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.219.82
2. Jonas Lundmark jonlun65@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 17:24 09.04.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.160.240
3. LENA BIRGITTA RAHMQUIST lena.b.rahmquist@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 18:09 09.04.2026 18:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.25.194
4. PER ANDREAS LÖKHOLM andreas.lokholm@icloud.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 21:33 09.04.2026 21:32	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.51
5. Nils Anders William Olofsson anders.olofsson@miola.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:03 10.04.2026 06:57	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.161.169
6. Lars Magnus Leijon magnus@revisorsringen.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 16:05 10.04.2026 16:05	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.

📎 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kommerserådet nr 1, org.nr 757202-8004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kommerserådet nr 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Bostadsrättsföreningen Kommersrådet nr 1 för år 2025 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Leijon
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 16:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2026 16:53

DOCUMENT ID:

HkcPa4rhZI

ENVELOPE ID:

BJFW6EB2Zx-HkcPa4rhZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - BRF Kommerserådet nr 1.pdf
3 pages

SHA-512:

40fa4332228de958e3c9e3246dfa672cfb1842dcfb13d04
6c0cf9d43f7508adb2164dd88a20b959130835ae25076c
4b88f478b673551bd1cc7e936bfce3c256e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Magnus Leijon	Signed	10.04.2026 16:04	eID	Swedish BankID
magnus@revisorsringen.s	Authenticated	10.04.2026 16:04	Low	IP: 91.195.154.82
e				

* 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