

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31



Brf Kommersrådet 1
Org.nr. 757202-8004

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kommerserådet nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2070.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna räknas årligen upp så att de täcker föreningens driftskostnader.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Anders Olofsson	Ordförande
Nicklas Svante Gustaf Gränsmarker	Ledamot
Jonas Lundmark	Ledamot
Andreas Lökhholm	Ledamot
Lena Rahmquist	Ledamot
Karin Eriksson Vidblom	Suppleant
Nils Lennart Grebelius	Suppleant
Anders Fredrik C Meijner Davidsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

 Kristina Svärd-Lahi	Ordinarie Extern	Grant Thornton
---	------------------	----------------

Valberedning

Ingela Axelsson
Pia Cambladh
Claes Nyström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-08. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 16:26	1980	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare och bostadstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1980 och består av 1 flerbostadshus.

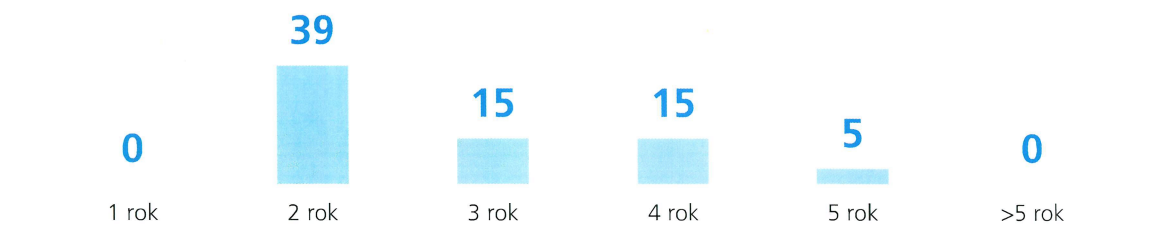
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt den ekonomiska planen 12 920 m², varav 5 790 m² utgör boyta och 4 412 m² utgör lokalyta och 2 718 m² utgör gemensamma ytor.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2022-08-28.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omläggning marksten arkaden	2022	
Renovering tvättstuga	2022	
Byte hissar	2022	
Spolning avloppsstammar	2021	
Byte VVC-pump	2021	
Målning trapphus och källare	2019	Spiraltrappor och källargång
Byte passersystem	2019	
Elslingor stuprör	2019	
Byte till säkerhetsdörrar för lägenheterna utefter loftgångarna	2018	
Gästlägenhet	2017 - 2018	
Renovering entréer och våningsplan	2016	
Planerat underhåll	År	
Byte till säkerhetsdörrar återstående lägenheter	2023	
Åtgärd skyddsrum efter besiktning	2023	
Målning räcken loftgångar	2023	
Acrydurbeläggning golv loftgångar	2023	
OVK	2024	
Fasadåtgärder Södra Hamngatan	2024	
Byte stuprör	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Ventilation och Kyla	Vestkyl
Taksäkerhet	Apells
El	Excellent
Brandkontroll	Presto
Skyddsrumskontroll	Presto
Hissar	Kone
Passersystem	Locksafe
Lås	Martin Mattsson
Entrémattor	Björkmans
Klotter	Klotterjägarna
Utrustning i tvättstuga	PODAB
Bevakning och jour	Securitas
Skadedjur	Anticimex
Trottoar	Park & Natur
Renhållning	Renova
Renhållning	Kretslopp & Vatten
El	Göteborgs Energi
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
TV och Bredband	Tele 2
Vatten och avlopp	Kretslopp & Vatten
Lokalvård	Veteranpoolen
Fastighetsskötsel	SRK



Föreningens ekonomi

Föreningen har under året lånat upp 5 Mkr för renovering av tvättstuga och byte till 4 nya hissar.

I november beslutades att räkna upp fastighetens värde till att motsvara taxeringsvärdet för fastigheten. Det innebar en ökad avskrivning för december med 100 tkr och en årlig avskrivning på 1 200 tkr

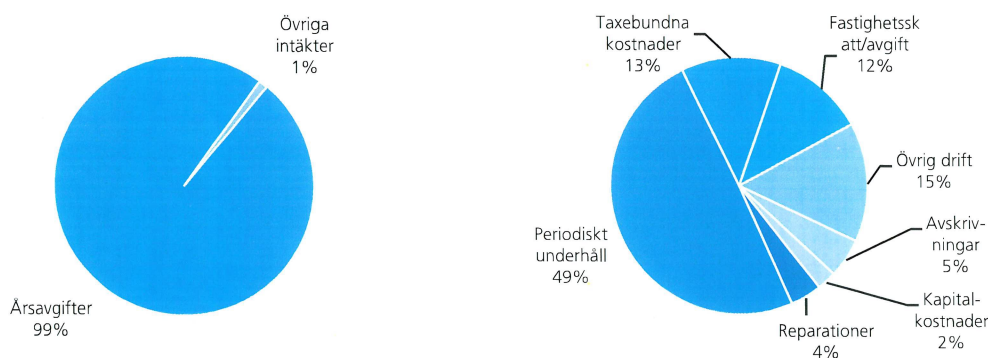
I resultatet ingår avskrivningar med 545 tkr, exkluderas avskrivningarna för 2022 blir resultatet -4 780 tkr i underskott. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen arbetar med att ta fram en flerårsbudget och fler nyckeltal för analys av föreningens ekonomi under 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 9,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 4 %.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

Föreningen har under året bytt ut fyra hissar. Föreningens tvättstuga har renoverats och alla maskiner bytts ut. Dessa två åtgärder medfört att vi fått betydligt lägre elförbrukning.

Översynen av möjligheten att installera solceller och i samband med det även gemensam el har slutförts och styrelsen kom fram till att förutsättningarna för solceller inte var så bra som tidigare information visat.

Förändringar i administrativa system mm

Ett förändringsarbete gällande föreningens digitala lösningar inleddes under 2021. Boappa är nu införd för vår interninformation och en ny hemsida är aktiv. Nytt bokningssystem för tvättstuga och gästlägenhet i form av informationstavlor i trapphusen har börjat användas.

Miljö

Styrelsens arbete med att se över renhållningskostnader och återvinningsrum slutfördes under hösten. Två soprum kunde avvecklas och antal kärl minskas i ett samarbete med Renova och Kretslopp & Vatten.

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.

Avtal med Securitas omfattar s k Trygghetsjour som innebär att medlem kan ringa dem om man upptäcker någon misstänkt person i fastigheten.

Trivsel och gemenskap

Styrelsen har infört trivselbefrämjande traditioner, t ex mingel med mousserande och snittar som inledning på årsstämmorna, aktivitetsdagar och julfirande i olika former i december.

Efter ett par år med föreningsstämmor med enbart poströstning p g a Covid-19, kunde föreningen under 2022 återgå till att hålla en årsstämma med fysiskt deltagande på Chalmersska Huset.

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

Inför första advent pyntades granar i entréerna och den tredje advent firades på gården med sedvanligt glöggmingel och skönsång av Hvitfeldtskas Luciakörl.

Brandsäkerhet

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

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 105

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	572	566	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 822	3 314	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	22	-	-
Soliditet (%)	88	38	38	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 325	-293	-823	4
Nettoomsättning (tkr)	5 649	5 593	5 563	5 466

Flerårsöversikt

Utveckling förbrukning	2022	2021	2020	2019
Elförbrukning i MWh	187	213	218	222
Värmeförbrukning i MWh	1 186	1 283	1 106	1 100
Vattenförbrukning kbm	8 858	10 286	9 908	10 104

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 790 m² bostäder och 4 047 m² lokaler.



Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	53 000 000	0	0	53 000 000
Uppskrivningsfond	262 975 817	262 975 817	0	0
Fond för yttre underhåll	1 252 172	1 252 172	0	0
S:a bundet eget kapital	317 227 989	264 227 989	0	53 000 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-33 118 899	-1 145 591	-293 182	-31 680 125
Årets resultat	-5 325 167	-5 325 166	293 182	-293 182
S:a fritt eget kapital	-38 444 065	-6 470 757	0	-31 973 308
S:a eget kapital	278 783 924	257 757 232	0	21 026 692

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 325 167
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-31 973 307
avskrivning uppskrivningsfond	106 581
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 252 172
summa balanserat resultat	-38 444 065

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

1 252 172
-37 191 893

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

8

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 649 101	5 593 204
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 503	154 469
Summa rörelseintäkter		5 688 603	5 747 673

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-9 666 706	-4 449 627
Övriga externa kostnader	Not 5	-391 205	-810 270
Personalkostnader	Not 6	-143 941	-140 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-545 508	-425 176
Summa rörelsekostnader		-10 747 359	-5 825 073

RÖRELSERESULTAT

-5 058 756 **-77 400**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 183	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 594	-215 783
Summa finansiella poster		-266 411	-215 782

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-5 325 167 **-293 182**

ÅRETS RESULTAT

-5 325 167 **-293 182**

3

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	314 412 142	51 826 496
Inventarier	Not 9	358 364	407 120
Summa materiella anläggningstillgångar		314 770 506	52 233 616
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		314 770 506	52 233 616
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		65 241	1 825
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 508 982	38 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	280 133
Summa kortfristiga fordringar		2 574 223	320 562
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		109 931	1 757 190
SBC klientmedel i SHB		0	984 518
Summa kassa och bank		109 931	2 741 708
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 684 154	3 062 270
SUMMA TILLGÅNGAR		317 454 660	55 295 886



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 000 000	53 000 000
Uppskrivningsfond		262 975 817	0
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 252 172	0
Summa bundet eget kapital		317 227 989	53 000 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 118 899	-31 680 125
Årets resultat		-5 325 167	-293 182
Summa fritt eget kapital		-38 444 065	-31 973 308
SUMMA EGET KAPITAL		278 783 924	21 026 692
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 000 000	32 600 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	32 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 600 000	0
Leverantörsskulder		231 308	575 462
Skatteskulder		664	105 295
Övriga skulder		103 974	71 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	734 790	916 591
Summa kortfristiga skulder		28 670 736	1 669 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		317 454 660	55 295 886



Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	100 år	100 år
Gästlägenhet	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år
Fastighetsförbättringar	10-100 år	10-100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 377 356	3 337 836
Årsavgifter - lokaler moms	2 247 799	2 225 544
Övriga debiterade avgifter	0	1 280
Överlåtelse/pantsättning	5 313	0
Överlåtelse	0	4 760
Pantsättning	0	4 284
Gästlägenhet	18 600	19 500
Öresutjämning	32	0
	5 649 101	5 593 204

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	32 377	1 460
Försäkringsersättning	0	67 343
Övriga intäkter	7 126	85 666
	39 503	154 469

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	111 627	119 360
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	68 933
	Städning entreprenad	92 880	113 123
	Städning enligt beställning	0	44 160
	Mattvätt/Hyrmattor	10 321	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	43 506	0
	Hissbesiktning	0	11 259
	Myndighetstillsyn	1 247	1 617
	Bevakning	9 680	29 242
	Gemensamma utrymmen	3 222	0
	Gård	2 730	0
	Serviceavtal	171 551	167 070
	Förbrukningsmateriel	9 221	12 364
	Teleport/hissanläggning	709	0
	Störningsjour och larm	0	11 373
	Brandskydd	21 363	9 332
		478 058	587 834
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 680	0
	Tvättstuga	23 892	0
	Entré/trapphus	56 829	3 891
	Lås	25 941	17 713
	VVS	83 977	55 411
	Värmeanläggning/undercentral	25 952	38 319
	Ventilation	66 679	14 998
	Elinstallationer	27 464	15 189
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 885	1 208
	Bredband	5 016	0
	Hiss	0	7 854
	Tak	26 930	845
	Fasad	0	67 244
	Fönster	0	71 450
	Mark/gård/utemiljö	61 512	0
	Skador/klotter/skadegörelse	17 078	8 290
	Vattenskada	0	8 060
	Övrigt	0	1 785
		428 836	312 256
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	1 187 801	0
	VVS	0	377 925
	Ventilation	0	54 982
	Hiss	4 098 131	0
	Mark/gård/utemiljö	158 223	0
		5 444 155	432 907
	Taxebundna kostnader		
	El	181 548	222 153
	Värme	747 053	956 496
	Vatten	209 314	229 460
	Sophämtning/renhållning	234 235	268 029
	Grovsopor	13 327	0
		1 385 476	1 676 138
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	293 801	124 450
	Kabel-TV	337 123	0
	Bredband	6 851	0
	Övriga fastighetskostnader	0	28 078
		637 775	152 528

3

Not 4		2022	2021
forts.	DRIFTKOSTNADER		
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	1 292 406	1 287 964
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 666 706	4 449 627
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	599	1 380
	Tele- och datakommunikation	41 530	329 268
	Inkassering avgift/hyra	1 804	0
	Hysesförluster	1	11 863
	Revisionsarvode extern revisor	126 439	51 721
	Föreningskostnader	35 231	1 693
	Styrelseomkostnader	2 774	17 407
	Fritids- och trivselkostnader	9 575	32 111
	Studieverksamhet	0	1 725
	Förvaltningsarvode	105 531	125 345
	Administration	23 579	14 425
	Korttidsinventarier	0	17 328
	Konsultarvode	11 337	9 200
	Vidarefakturerade kostnader	12 844	40 815
	Tidningar facklitteratur	1 500	2 486
	Föreningsavgifter	4 561	10 651
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 900	0
	Övriga driftskostnader	0	142 851
		391 205	810 270
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	114 000	114 000
	Sociala kostnader	29 941	26 000
		143 941	140 000
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	359 923	359 923
	Förbättringar	48 756	35 006
	Uppskrivning byggnad	106 581	0
	Markanläggning	30 248	30 248
		545 508	425 176

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	89 369 734	89 369 734
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	89 369 734	89 369 734
	Ackumulerad uppskrivning		
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	263 082 398	0
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-106 581	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	262 975 817	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 543 238	-37 153 067
	Årets avskrivningar enligt plan	-390 171	-390 171
	Utgående avskrivning enligt plan	-37 933 409	-37 543 238
	Planenligt restvärde vid årets slut	314 412 142	51 826 496
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	165 939 502	22 387 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	148 000 000	132 000 000
	Taxeringsvärde mark	166 000 000	178 000 000
		314 000 000	310 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	196 000 000	-
	Lokaler	118 000 000	-
		314 000 000	-
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	740 851	603 351
	Nyanskaffningar	0	137 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	740 851	740 851
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-333 731	-298 726
	Årets avskrivningar enligt plan	-48 756	-35 006
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-382 487	-333 731
	Redovisat restvärde vid årets slut	358 364	407 120

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	4 850	37 104
	Momsavräkning	31 837	0
	Klientmedel hos SBC	1 418 129	0
	Fordringar kreditfakturor	0	1 500
	Räntekonto hos SBC	1 054 167	0
		2 508 982	38 604

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	0	141 453
	Kabel-TV	0	69 967
	Övriga förutbetalda kostnader	0	53 565
	Upplupna intäkter	0	15 148
		0	280 133

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	1 252 172	299 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-299 000
	Vid årets slut	1 252 172	0

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2022-12-31	2021-12-31	Villkors- ändringsda g	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	SEB	0,400 %	9 600 000	9 600 000	2023-12-28
	SEB	0,400 %	3 000 000	3 000 000	2023-12-28
	Nordea	0,690 %	10 000 000	10 000 000	2025-11-19
	Nordea	2,930 %	10 000 000	10 000 000	2023-11-29
	Nordea	3,034 %	5 000 000	0	2023-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		37 600 000	32 600 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 600 000	0	
			10 000 000	0	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 600 000	40 600 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	0	20 043
	Värme	0	153 034
	Vatten	0	20 378
	Sophämtning	0	51 122
	Arvoden	114 000	114 000
	Sociala avgifter	35 819	26 000
	Ränta	36 070	10 687
	Avgifter och hyror	548 126	495 343
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	775	25 985
		734 790	916 592

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen kommer att utreda frågan om solceller på nytt eftersom de ökade elpriserna gör att förutsättningarna har ändrats.

Styrelsens underskrifter

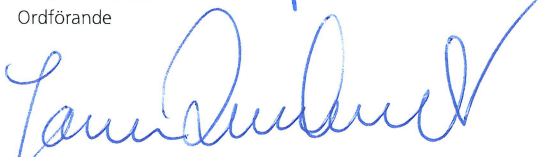
Göteborg den 8 / 5 2023



Anders Olofsson
Ordförande



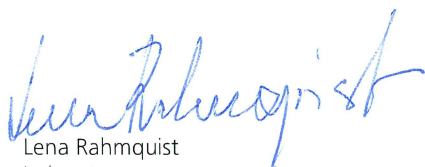
Nicklas Svante Gustaf Gränsmarker
Ledamot



Jonas Lundmark
Ledamot

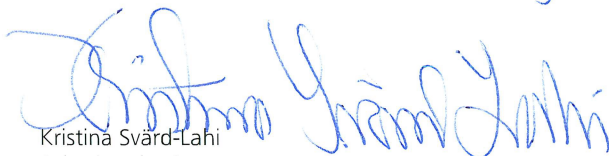


Andreas Lökhölm
Ledamot



Lena Rahmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2023



Kristina Svärd-Lahi
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kommerserådet nr1

Org.nr. 757202 - 8004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kommerserådet nr1 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kommerserådet nr1s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 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.

Styrelsen 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 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 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

3

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 nr1 för år 2022 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 Bostadsrättsföreningen Kommersrådet nr1 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den 9 maj 2023,



Kristina Svärd-Lahi
Auktoriserad revisor