



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kommendörshuset

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-26 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
Majorna 208:4	2018	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1881 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 710 kvm och 2 lokaler om 100 kvm. Byggnadernas totalyta är 810 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andrea Ågren	Ordförande
Anna Jönsson	Ledamot
Johanna Ärleskog	Ledamot
Julene Aranceta Huberty	Ledamot
Karin Örn Andersson	Ledamot
Axel Strålin	Suppleant

Valberedning

Johanna Ärleskog
Karin Örn Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Robin Vesterberg Auktoriserad revisor BDO Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2018-2019 ● Total ombyggnation

Planerade underhåll

2026 ● Förstudie vatten- och avloppsledning i källare
Laga samt skydda balk på innergård

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel Göteborgs Service Parter AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under 2025 bundit två av lånen på tre år. Det tredje lånet är bundet på tre år sedan december 2024.

Övriga uppgifter

Föreningen har tillämpat komponentavskrivningar sedan 2019, och övergången till K3 har inte medfört någon förändring av avskrivningarna på byggnaden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 174 450	1 170 749	1 009 445	784 573
Resultat efter fin. poster	-549 317	-509 356	-624 743	-622 478
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	283 892	242 892	194 492	97 613
Taxeringsvärde	30 468 000	32 293 000	32 293 000	32 293 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 186	1 186	969	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,5	71,8	68,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 606	17 762	17 949	18 136
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	15 433	15 569	15 733	15 897
Sparande / kvm totalyta, kr	332	381	239	242
Elkostnad / kvm totalyta, kr	18	20	22	13
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	130	150	129	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	112	43	82	53
Energikostnad / kvm totalyta, kr	260	212	233	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	2,35	2,24	-
Räntekänslighet (%)	14,85	14,98	18,53	-

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

Det negativa resultatet beror i synnerhet på att föreningen har höga avskrivningar till följd av totalrenoveringen som genomfördes 2018-2019. Kassaflödet har under året varit positivt. Långsiktigt arbetar föreningen med planering av fastighetens underhåll utifrån upprättad underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	55 365 000	-	-	55 365 000
Fond, yttre underhåll	242 892	-	41 000	283 892
Balanserat resultat	-2 808 229	-509 356	-41 000	-3 358 586
Årets resultat	-509 356	509 356	-549 317	-549 317
Eget kapital	52 290 306	0	-549 317	51 740 989

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 317 585
Årets resultat	-549 317
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 000
Totalt	-3 907 903

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 907 903

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	1 174 451	1 170 749
Övriga rörelseintäkter	3	2 531	1 754
Summa rörelseintäkter		1 176 982	1 172 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-396 132	-381 821
Övriga externa kostnader	8	-136 129	-153 320
Personalkostnader	9	-39 418	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-818 280	-818 280
Summa rörelsekostnader		-1 389 958	-1 392 846
RÖRELSERESULTAT		-212 976	-220 343
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 440	9 546
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-341 781	-298 559
Summa finansiella poster		-336 341	-289 013
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-549 317	-509 356
ÅRETS RESULTAT		-549 317	-509 356

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	63 530 350	64 348 630
Summa materiella anläggningstillgångar		63 530 350	64 348 630
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 530 350	64 348 630
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 333	3 192
Övriga fordringar	13	948 411	767 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 323	30 988
Summa kortfristiga fordringar		978 067	802 120
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		978 067	802 120
SUMMA TILLGÅNGAR		64 508 417	65 150 750

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 365 000	55 365 000
Fond för yttre underhåll		283 892	242 892
Summa bundet eget kapital		55 648 892	55 607 892
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 358 586	-2 808 229
Årets resultat		-549 317	-509 356
Summa ansamlad förlust		-3 907 903	-3 317 586
SUMMA EGET KAPITAL		51 740 989	52 290 306
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 367 834	4 159 488
Övriga långfristiga skulder		8 000	8 000
Summa långfristiga skulder		12 375 834	4 167 488
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	132 756	8 451 732
Leverantörsskulder		51 716	14 820
Skatteskulder		47 610	53 860
Övriga kortfristiga skulder		20 110	32 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	139 402	139 835
Summa kortfristiga skulder		391 594	8 692 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 508 417	65 150 750

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-212 976	-220 343
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	818 280	818 280
	605 304	597 937
Erhållen ränta	5 440	9 546
Erlagd ränta	-326 362	-294 570
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	284 382	312 913
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 050	458
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 195	41 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	290 628	354 750
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-110 630	-132 756
Depositioner	0	8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-110 630	-124 756
ÅRETS KASSAFLÖDE	179 998	229 994
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	741 286	511 292
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	921 283	741 286

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kommendörshuset 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Yttertak	1,67 %
Byggnad	4,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Dörrar & portar	2,50 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Fasader	2,50 %
Stomme och grund	1,33 - 2,00 %
El	2,00 %
Ventilation	3,33 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	841 716	841 721
Hysesintäkter lokaler, moms	295 524	278 363
Hysesintäkter p-plats, moms	5 478	21 912
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	940	0
Övriga intäkter	258	0
Pantsättningsavgift	7 350	10 031
Överlåtelseavgift	8 820	11 220
Administrativ avgift, moms	0	49
Administrativ avgift	0	196
Andrahandsuthyrning	5 390	0
Vidarefakturerade kostnader	0	7 255
Vidarefakturerade kostnader, moms	8 972	0
Öres- och kronutjämning	4	2
Summa	1 174 451	1 170 749

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	2 531	1 754
Summa	2 531	1 754

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	24 938	28 368
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	858
Städning enligt avtal	24 933	24 453
Besiktningar	0	22 309
Gårdkostnader	9 925	1 208
Gemensamma utrymmen	0	50
Snöröjning/sandning	9 411	13 395
Summa	69 207	90 640

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	0	420
Dörrar och lås/porttele	3 349	4 003
VVS	0	4 088
Ventilation	9 710	23 732
Elinstallationer	0	3 461
Skador/klotter/skadegörelse	5 402	6 908
Summa	18 460	42 611

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	14 201	15 992
Uppvärmning	105 495	121 156
Vatten	90 757	34 441
Sophämtning/renhållning	39 939	45 943
Summa	250 392	217 532

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 257	2 353
Kabel-TV	2 052	1 754
Bredband	7 083	0
Fastighetsskatt	20 680	26 930
Summa	58 073	31 037

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 609	10 781
Inkassokostnader	0	6 764
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	11 736
Befarade förluster	0	-11 736
Revisionsarvoden extern revisor	26 843	31 074
Föreningskostnader	8 685	36 546
Förvaltningsarvode enl avtal	46 729	46 247
Överlåtelsekostnad	6 174	6 018
Pantsättningskostnad	4 410	13 977
Administration	2 742	1 913
Konsultkostnader	35 475	0
Vidarefakturerade kostnader	462	0
Summa	136 129	153 320

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	9 418	9 426
Summa	39 418	39 426

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	341 754	298 522
Kostnadsränta skatter och avgifter	27	37
Summa	341 781	298 559

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 440 000	68 440 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 440 000	68 440 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 091 370	-3 273 090
Årets avskrivning	-818 280	-818 280
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 909 650	-4 091 370
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 530 350	64 348 630
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 007 200</i>	<i>26 007 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 828 000	21 865 000
Taxeringsvärde mark	7 640 000	10 428 000
Summa	30 468 000	32 293 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	32 646 836	32 646 836
Värdereglering av aktier m m	-32 646 836	-32 646 836
Summa	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	27 128	26 654
Transaktionskonto	168 779	87 320
Borgo räntekonto	752 505	653 965
Summa	948 411	767 940

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	458	4 753
Förutbet försäkr premier	26 108	25 884
Förutbet kabel-TV	340	351
Förutbet bredband	1 417	0
Summa	28 323	30 988

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-01-25	2,75 %	4 170 551	4 203 740
Swedbank	2028-01-25	2,75 %	4 170 551	4 203 740
Swedbank	2027-12-22	2,66 %	4 159 488	4 203 740
Summa			12 500 590	12 611 220
Varav kortfristig del			132 756	8 451 732

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 836 810 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	197	1 159
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	2 038
Uppl kostnad Städning entrepr	0	2 038
Uppl kostn el	1 297	1 411
Uppl kostnad Värme	12 566	16 953
Uppl kostn räntor	21 950	6 531
Uppl kostn vatten	-9 149	1 469
Uppl kostnad Sophämtning	2 521	3 751
Uppl kostnad arvoden	9 000	6 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 828	1 889
Förutbet hyror/avgifter	98 192	96 596
Summa	139 402	139 835

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 275 000	13 275 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med den 1 januari 2026 höjs årsavgifterna med 3%

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-10.

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

Göteborg

Andrea Ågren
Ordförande

Anna Jönsson
Ledamot

Johanna Ärleskog
Ledamot

Julene Aranceta Huberty
Ledamot

Karin Örn Andersson
Ledamot

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

BDO Göteborg AB
Robin Vesterberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 09:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.03.2026 13:24

DOCUMENT ID:

SyebiTFTYZI

ENVELOPE ID:

H1eeoTK6tZI-SyebiTFTYZI

DOCUMENT NAME:

Brf Kommendörshuset, 769636-3527 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

08cb054d07b3c67c2a651453289347794d9919b1ee053c3b352ee9c7ec8859c4d08de37e1398ca3d9cd5e13fbf02e388a4ffda039c7df386c1cc99f01478d502

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. Anna Vilma Teresia Jönsson on annavt.jonsson@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 14:06 10.03.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.97.60
2. KARIN ÖRN ANDERSSON karinoa@hotmail.se	 Signed Authenticated	10.03.2026 18:17 10.03.2026 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.166.142
3. Ida Andrea Ågren andreaagren@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 19:27 10.03.2026 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.245.97
4. JOHANNA ÄRLESKOG johanna.arleskog@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 14:51 12.03.2026 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.10.4
5. JULENE ARANCETA HUBERTY j.aranceta@theenglishschool.se	 Signed Authenticated	14.03.2026 19:39 14.03.2026 19:39	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.95.182
6. ERIK ROBIN VESTERBERG robin.vesterberg@bdo.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 09:36 16.03.2026 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.77.242

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kommendörshuset för år 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kommendörshusets 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kommendörshuset för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Robin Vesterberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 09:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.03.2026 13:24

DOCUMENT ID:

SJz-opY6YZx

ENVELOPE ID:

ry-j6YpK-x-SJz-opY6YZx

DOCUMENT NAME:

RB_769636-3527.pdf

4 pages

SHA-512:

c9df445b51e640929ec417a39a32f678da0add97bb458c
c0b812183eb6cabbe8ea612129df23f2cfebb753d4d6fb0
a54b837251d154f49d9f71fe1efc2175ab0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK ROBIN VESTERBERG	Signed	16.03.2026 09:35	eID	Swedish BankID
robin.vesterberg@bdo.se	Authenticated	16.03.2026 09:34	Low	IP: 81.225.77.242

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed