

Årsredovisning

för

Brf Kommendantsängen 2:2

769608-3828

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Kommendantsängen 2:2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2002-05-22.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-02-13.

Nuvarande stadgar är registrerade 2004-02-13. Nya stadgar är beslutade vid två tillfällen 2024 och kommer att registreras hos Bolagsverket under 2025.

Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kommendantsängen 2:2 och Kommendantsängen 2:3 i Göteborgs kommun.

Byggnaderna uppfördes 1929. Föreningen förvärvade fastigheterna 2004.

Fastighetens värdeår är 1977.

Fastigheterna omfattar 38 lägenheter om 3 161 kvm och 3 lokaler om 401 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 562 kvm.

Bostadsrätterna har följande fördelning:

4 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är medlem hos Bostadsrätterna.

Primär Fastighetsförvaltning AB biträder styrelsen med ekonomisk förvaltning.

Ordinarie föreningstämma hölls den 2024-06-10 då första beslut om nya stadgar togs.
En andra stämma hölls 2024-06-30 då årsredovisningen fastställdes.

Extrastämma hölls den 2024-10-16 då andra beslut om nya stadgar togs.

Styrelsens sammansättning

Lars Unger	Ordförande	
Annika Ericson	Ledamot	
Magnus Kjellgren	Ledamot	
Lena Unger Lundqvist	Ledamot	
Johnny Öhman	Ledamot	avgång 2025
Sophia Drejenstam	Ledamot	avgång 2025
Hanna Schmidt	Suppleant	

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Mikael Thorell Auktoriserad revisor Revisionsaktiebolaget Trirev

Valberedning

Karin Carlé

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023-06-01.

Planerat underhåll

Målning, väggar och tak 2027

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 60
Antal medlemmar vid årets början 61

Under verksamhetsåret har 11 (2) överlåtelser ägt rum.

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

Avgifterna höjdes med 10 % 2024-10-01.

Föreningens årsavgifter som ej går att välja bort är:
- Årsavgift (inkluderar vatten, värme, bredband och kabel-TV)
- Balkongtillägg

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 774	2 644	2 438	2 402
Resultat efter finansiella poster, tkr	-632	-1 075	2 546	-9 543
Soliditet %	53,7	54,9	55,0	57,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR	630	604	559	0
Årsavgifternas andel av tot.intäkt %	71	71	72	0
Skuldsättn. kr/kvm uppl. med BR	8 998	9 002	9 002	9 002
Skuldsättning kr/kvm	4 231	3 994	3 994	3 994
Sparande kr/kvm	4	25	-22	0
Räntekänslighet %	14,0	14,9	16,1	0,0
Energikostnad kr/kvm	113	91	196	0

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Resultat efter påverkan fond - Årets resultat efter avsättning och ianspråkstagande av fond

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el och kallvatten (inkl avlopp och dagvatten) dividerat med total yta

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet. Det finns även en ännu ej reglerad försäkringsskada. Kassaflödet är positivt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 153 558	15 267 446	710 000	-16 920 877	-1 074 785	35 135 342
Avsättning fond enl stadgar			562 658	-562 658		0
Ianspråktagande fond			-596 943	596 943		0
Balanseras i ny räkning				-1 074 785	1 074 785	0
Årets resultat					-632 197	-632 197
Belopp vid årets utgång	37 153 558	15 267 446	675 715	-17 961 377	-632 197	34 503 145

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 961 377
årets förlust	-632 197
	-18 593 574

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	710 000
	-19 303 574
	-18 593 574

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 773 999	2 643 721
Övriga rörelseintäkter	3	17 697	39 858
Summa rörelseintäkter		2 791 696	2 683 579
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 934 036	-2 249 757
Övriga externa kostnader	5	-193 613	-225 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-656 953	-656 953
Summa rörelsekostnader		-2 784 602	-3 132 480
Rörelseresultat		7 094	-448 901
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 737	2 461
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 028	-628 345
Summa finansiella poster		-639 291	-625 884
Resultat efter finansiella poster		-632 197	-1 074 785
Resultat före skatt		-632 197	-1 074 785
Årets resultat		-632 197	-1 074 785

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	62 933 108	63 590 061
Pågående nyanläggningar	7	59 691	0
Summa materiella anläggningstillgångar		62 992 799	63 590 061
Summa anläggningstillgångar		62 992 799	63 590 061
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	325	1 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 648	35 973
Summa kortfristiga fordringar		133 973	37 813
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 069 989	427 983
Summa kassa och bank		1 069 989	427 983
Summa omsättningstillgångar		1 203 962	465 796
SUMMA TILLGÅNGAR		64 196 761	64 055 857

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 421 004	52 421 004
Fond för yttre underhåll	10	675 715	710 000
Summa bundet eget kapital		53 096 719	53 131 004
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 961 377	-16 920 877
Årets resultat		-632 197	-1 074 785
Summa fritt eget kapital		-18 593 574	-17 995 662
Summa eget kapital		34 503 145	35 135 342
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 600 000	12 600 000
Summa långfristiga skulder		12 600 000	12 600 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		15 842 355	15 856 215
Leverantörsskulder		441 869	110 406
Skatteskulder		3 331	9 360
Övriga skulder		429 688	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		376 373	344 534
Summa kortfristiga skulder		17 093 616	16 320 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 196 761	64 055 857

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		7 094	-448 901
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6	656 953	656 953
Erhållen ränta		2 737	2 461
Erlagd ränta		-658 917	-551 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		7 867	-340 711
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-97 675	110 507
Förändring av leverantörsskulder		331 463	110 406
Förändring av kortfristiga skulder		529 342	-538 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten		770 997	-658 420
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	7	-59 691	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-59 691	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-55 440	0
Amortering av lån	11	-13 860	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-69 300	0
Årets kassaflöde		642 006	-658 420
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		427 983	1 086 404
Likvida medel vid årets slut		1 069 989	427 983

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr/lgh, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Balkong	50 år
Gård	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 978 645	1 901 120
Intäktsreduktion	0	-9 300
Tillägg för balkong	12 000	12 000
Hyror lokaler	748 419	705 612
Tillägg för vatten, lokaler	14 413	13 656
Tillägg för uppvärmning, lokaler	20 521	19 764
Övriga intäkter	0	870
	2 773 998	2 643 722

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	26 176
Övriga intäkter	17 697	6 263
Återbetalning all framtid	0	7 419
	17 697	39 858

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	107 988	114 986
Besiktning och service	104 020	93 383
Städning	62 436	56 100
Snöröjning och sandning	7 038	14 491
Skötsel utemiljö	74 438	53 030
Underhållsplan	0	30 000
	355 920	361 990

Löpande reparationer

Lokaler	1 112	0
Gemensamma utrymmen /entreér	48 080	0
Tvättstuga	27 492	16 647
El	0	19 330
VA/sanitet	25 587	15 637
Porttelefon/lås	11 831	18 271
Hissar	24 468	15 054
Ventilation	118 125	0
Balkonger	0	16 451
Markytor	0	10 700
Skador/vattenskador	242 396	172 713
	499 091	284 803

Planerat underhåll

Lokaler	0	27 113
Tvättstuga	0	19 678
Ventilation/OVK	0	148 734
Markytor	0	401 418
	0	596 943

Taxebundna driftskostnader

El- och nätavgifter	80 037	91 086
Fjärrvärme	475 612	427 210
Vatten och avlopp	206 307	129 100
Avfallshantering	69 965	122 040
	831 921	769 436

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	79 226	73 014
Kabel-TV/bredband	56 868	54 120
Fastighetsskatt	111 010	109 452
	247 104	236 586
Summa	1 934 036	2 249 758

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	374	0
Övriga förvaltningskostnader	41 041	47 408
Revision	18 903	19 876
Ekonomisk förvaltning	100 500	71 176
Konsultarvoden	7 500	80 459
Juridiska kostnader	25 296	6 851
	193 614	225 770

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 964 729	71 964 729
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 964 729	71 964 729
Ingående avskrivningar	-8 374 668	-7 717 715
Årets avskrivningar	-656 953	-656 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 031 621	-8 374 668
Utgående redovisat värde	62 933 108	63 590 061
Utgående restvärde ingår mark med	11 977 407	11 977 407
Taxeringsvärden byggnader	41 887 000	41 887 000
Taxeringsvärden mark	66 020 000	66 020 000
	107 907 000	107 907 000
Taxeringsvärde bostäder	103 000 000	103 000 000
Taxeringsvärde lokaler	4 907 000	4 907 000
	107 907 000	107 907 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Balkong	59 691	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 691	0
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	59 691	0

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	325	1 840
	325	1 840

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	980 100	0
Annan bank	0	149 644
Swedbank	89 888	83 346
Klientmedelskonto	0	194 993
	1 069 988	427 983

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	710 000	710 000
Avsättning enligt stämmobeslut	562 658	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-596 943	0
Vid årets slut	675 715	710 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	0,98	2026-09-25	5 600 000	5 600 000
Swedbank	-	löst	0	5 544 000
Handelsbanken	2,69	2025-12-01	4 500 000	4 500 000
Handelsbanken	3,79	2025-01-13	888 714	888 714
Handelsbanken	0,89	2026-01-30	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	0,78	2026-09-01	4 500 000	4 500 000
Handelsbanken	2,83	2025-09-30	5 530 140	0
Handelsbanken	2,93	2025-09-30	4 923 501	4 923 501
			28 442 355	28 456 215
Kortfristig del av långfristig skuld			15 842 355	15 856 215
Planenlig amortering år 1	55 440 kr			
Planenlig amortering år 2-5	221 760 kr			

Om fem år beräknas skulden uppgå till 28 165 155 kr

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	31 479 206	31 479 206
	31 479 206	31 479 206

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser eller underhåll under kommande året.

Underskrifter

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Unger

Annika Ericson

Magnus Kjellgren

Lena Unger Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2025-05-26 15:07:49 CEST

RESLY

Title: ÅR 2024 Brf Kommendantsängen 2 2 Def.pdf

Initiated By: mikael@trirev.se (mikael@trirev.se) via Revisionsaktiebolaget Trirev
556695-1033

Signees:

- Lars Unger signed at 2025-05-26 14:14:19 CEST with Swedish BankID (19530410-XXXX)
- Annika Ericson signed at 2025-05-26 13:35:51 CEST with Swedish BankID (19680320-XXXX)
- Magnus Leif Kjellgren signed at 2025-05-26 14:17:30 CEST with Swedish BankID (19710314-XXXX)
- Lena Lundqvist Unger signed at 2025-05-26 14:19:51 CEST with Swedish BankID (19540924-XXXX)
- Mikael Thorell signed at 2025-05-26 15:07:49 CEST with Swedish BankID (19580904-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 68305a73e660f07c1e7992aa Digest: W/nWR9eDHOrlfwSkdIMJfN2M4I3EHFuqOOYimvh+7mc=

Signed document (W/nWR9)