

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Flagghusen.

Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor och anläggningar inom Malmö Hamnen GA:2.

Styrelsen

Christel Viveca Bjöwi	Ordförande
Samuel Bergenfelz	Ledamot
Magnus Hansson	Ledamot
Annika Strömberg	Ledamot
Ingrid Sundström Stokbro	Ledamot
Kim Wiklund	Ledamot

Salima Kolagasi	Suppleant
Jessica Schannong	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Samuel Bergenfelz, Christel Viveca Bjöwi, Magnus Hansson, Salima Kolagasi, Jessica Schannong, Annika Strömberg, Ingrid Sundström Stokbro och Kim Wiklund.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andrea Åkesson

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Angela Dosa Zitko

Sammanställande

Teresita Cesan de Olivera

Monika Fors

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendörkaptenen 7	2019	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2026.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.

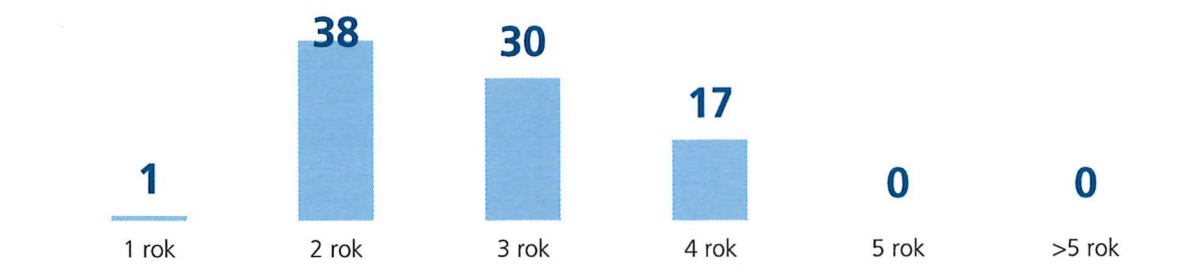
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 040 m², varav 5 795 m² utgör lägenhetsyta och 245 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Netsmart AB	71 m ²	2023-02-28
Prime Öresund Holding Syd AB	174 m ²	2022-06-30

Föreningen kommer att bli frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte garagedörr	2020	Sker april/maj 2020
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar med tillhörande påstick, kök och badrum	2020	Utfört januari 2020
Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning och reparation hänggrännor och stuprör	2020	Preliminärt
Besiktning rökgasluckor	2020	Preliminärt
OVK	2020	Utförs i maj 2020
Algtvätt av balkonger och fasad	2021	Preliminärt
Översyn och åtgärd badrum	2022	Preliminärt
Putslagning och omfärgning av sockelmus	2022	Preliminärt
Justering och byte tätlistor fönster	2022	Preliminärt
Justering och byte tätlistor fönsterdörrar	2022	Preliminärt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
El och fjärrvärme	Eon
TV, telefoni och bredband	Telia
Miljöavfall	Suez
Matavfall	Sysav

Övrig information

Styrelsen kommer att se över den nuvarande underhållsplanen och tillsammans med teknisk förvaltare revidera och uppdatera denna. Underhållsplanen kommer att vara långsiktig och ändras från nuvarande 10 år till 40 eller 50 år. Detta för att nå stabil ekonomisk hållbarhet och bättre långsiktig överblick.

Styrelsen planerar också att under hösten genomföra en genomgång av samtliga cyklar i cykelförråden för att rensa undan kvarlämnade cyklar och göra plats för de boendes cyklar.

Föreningens ekonomi

Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet varför årsavgifterna planeras att höjas det närmaste året.

Hyresförhandling har skett med Hyresgästföreningen. Förhandlingen resulterade i en generell hyreshöjning om 1,85 % att börja gälla från den 1 april 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 247 025	0
Medlemsinsatser	145 582 410	0
Ökning av långfristiga skulder	109 894 965	0
Ökning av kortfristiga skulder	6 967 876	0
	265 692 276	0
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 527 901	0
Finansiella kostnader	1 629 056	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	242 329 565	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 360 403	0
	250 846 925	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	14 845 351	0
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	14 845 351	0

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Då föreningen har förvärvat fastigheten genom så kallad paketering så uppstår en latent skatteskuld.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1 förvärvade fastigheten Kommendörkaptenen 7 den 19 juni 2019. Avtal för ekonomisk förvaltning tecknades med SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB från den 1 juli 2019 och för teknisk förvaltning från den 1 augusti 2019. Garageport reparerades i september 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st
Överlåtelser under året: 15 st
Nyupplåtelser under året: 71 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 3 st
Tillkommande medlemmar: 122 st
Avgående medlemmar: 17 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	334	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 067	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	23 034	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	44	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	28	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	0	0
Soliditet (%)	55	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 589	0	0
Nettoomsättning (tkr)	3 239	0	0

Ytutpgifter enligt taxeringsbesked, 5 795 m² bostäder och 245 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	145 503 656	145 503 656	0	0
Upplåtelseavgifter	78 754	78 754	0	0
S:a bundet eget kapital	145 582 410	145 582 410	0	0
Fritt eget kapital				
Årets resultat	-2 589 318	-2 589 318	0	0
S:a ansamlad förlust	-2 589 318	-2 589 318	0	0
S:a eget kapital	142 993 092	142 993 092	0	0

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 589 318
summa balanserat resultat	-2 589 318

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 589 318
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 238 752	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 274	0
Summa rörelseintäkter		3 247 025	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 231 247	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 446	0
Personalkostnader	Not 6	-87 208	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 679 386	0
Summa rörelsekostnader		-4 207 286	0
RÖRELSERESULTAT		-960 261	0
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i dotterbolag		-1 086 356	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-542 700	0
Summa finansiella poster		-1 629 056	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 589 318	0
ÅRETS RESULTAT		-2 589 318	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	239 650 179	0
Summa materiella anläggningstillgångar		239 650 179	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		239 650 179	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		144 838	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 111 501	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	533 373	0
Summa kortfristiga fordringar		2 789 712	0
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Andelar i koncernföretag		4 535 000	0
		4 535 000	0
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		12 881 043	0
Summa kassa och bank		12 881 043	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		20 205 755	0
SUMMA TILLGÅNGAR		259 855 934	0

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		145 582 410	0
Summa bundet eget kapital		145 582 410	0
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-2 589 318	0
Summa fritt eget kapital		-2 589 318	0
SUMMA EGET KAPITAL		142 993 092	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	44 073 200	0
Summa långfristiga skulder		44 073 200	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	65 821 765	0
Leverantörsskulder		182 735	0
Övriga skulder		6 223 164	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	561 978	0
Summa kortfristiga skulder		72 789 641	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 855 934	0

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ombildningen är bokförd i enlighet med RedU 9.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	2019
Stomme och grund	92 år
Stomkomplett. för.	30 år
Stomkomplett. medl.	39 år
Värmesystem	20 år
Fastighetsel	20 år
Hissar	30 år
Luftbehandlingssyst.	20 år
Stamledningar VA	20 år
Fasader/balkonger	30 år
Fönster/dörrar, port	20 år
Yttertak	30 år
Utemiljö allmänt	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 593 993	0
Hyror bostäder	1 116 245	0
Hyror lokaler momspliktiga	237 534	0
Hyror parkering	207 190	0
Bredbandsintäkter	31 350	0
Elintäkter	50 922	0
Elintäkter moms	1 473	0
Öresutjämning	43	0
	3 238 752	0

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga intäkter	8 274	0
		8 274	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	9 314	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 026	0
	Städning entreprenad	7 918	0
	Mattvätt/Hyrmattor	11 113	0
	Myndighetstillsyn	5 050	0
	Serviceavtal	4 508	0
	Förbrukningsmateriel	3 498	0
	Störningsjour och larm	1 834	0
		46 262	0
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	41 149	0
	Hyreslägenheter	-31 078	0
	Brf Lägenheter	31 921	0
	Tvättstuga	3 447	0
	Lås	829	0
	VVS	5 019	0
	Värmeanläggning/undercentral	1 917	0
	Elinstallationer	7 277	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 371	0
	Hiss	800	0
	Garage/parkering	14 927	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 273	0
		84 852	0
	Taxebundna kostnader		
	El	267 134	0
	Värme	172 109	0
	Vatten	117 026	0
	Sophämtning/renhållning	90 164	0
		646 433	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 360	0
	Tomträttsavgäld	413 340	0
		453 700	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 231 247	0

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	612	0
	Tele- och datakommunikation	61 587	0
	Juridiska åtgärder	1 488	0
	Inkassering avgift/hyra	2 125	0
	Föreningskostnader	1 400	0
	Förvaltningsarvode	119 429	0
	Förvaltningsarvoden övriga	12 650	0
	Administration	6 455	0
	Konsultarvode	3 700	0
		209 446	0
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	66 360	0
	Sociala kostnader	20 848	0
		87 208	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	680 802	0
	Yttertak K3	181 747	0
	Fasader/balkonger K3	181 747	0
	Fönster/dörrar och portar K3	115 107	0
	Stomkomplettering förening K3	242 330	0
	Stomkomplettering medlem K3	363 494	0
	Stamledningar VA K3	121 165	0
	Värmesystem K3	193 864	0
	Luftbehandlingssystem K3	222 135	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	205 980	0
	Hissar K3	69 237	0
	Utemiljö allmänt K3	101 778	0
		2 679 386	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Nyanskaffningar	242 329 565	0
	Utgående anskaffningsvärde	242 329 565	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 679 386	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 679 386	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	239 650 179	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 800 000	89 800 000
	Taxeringsvärde mark	50 945 000	50 945 000
		140 745 000	140 745 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	134 000 000	134 000 000
	Lokaler	6 745 000	6 745 000
		140 745 000	140 745 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	40 756	0
	Klientmedel hos SBC	1 964 308	0
	Fordringar	103 714	0
	Fordringar kreditfakturor	2 723	0
		2 111 501	0
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	31 093	0
	Serviceavtal	2 304	0
	Tomträttsavgäld	413 340	0
	Kabel-TV/Bredband	86 636	0
		533 373	0
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
		Bokfört värde	
		2019-12-31	
	Kommendörkaptenen 7 AB, orgnr 556877-3666	4 535 000	
		4 535 000	

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,060 %	22 000 000	0	0001-01-01
Handelsbanken	1,320 %	22 574 400	0	0001-01-01
Handelsbanken	0,690 %	43 320 565	0	0001-01-01
Handelsbanken	0,690 %	22 000 000	0	0001-01-01
Summa skulder till kreditinstitut		109 894 965	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-65 821 765	0	
		44 073 200	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 95 713 190 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	118 458 000	0

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
El	42 385	0
Värme	73 376	0
Ränta	10 756	0
Avgifter och hyror	405 793	0
Förskottsaviserat	29 667	0
	561 977	0

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsspolningen av stammar i januari 2020.

Garageport byts under april eller maj månad.

Aktiebolaget Kommendörkaptenen 7 AB som stått som ägare för fastigheten avvecklas.

OVK ska genomföras i maj 2020.

Från och med 1 augusti 2020 tecknas avtal om teknisk förvaltning med EP Service AB.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 18 / 5 2020



Christel Viveca Bjöwi
Ordförande



Samuel Bergenfelz
Ledamot



Magnus Hansson
Ledamot



Annika Strömberg
Ledamot



Ingrid Sundström Stokbro
Ledamot



Kim Wiklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2020
KPMG AB



Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1, org. nr 769634-7355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1 för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler 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 årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån 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 inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 Kommendörkaptenen 1 för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 fortlopande 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 försumelse 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 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 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall årsstämma hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Så har inte skett under 2019.

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2018 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2019 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 19 maj 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor