

*Bostadsrättsföreningen  
Kommendören 33a  
Stockholm*

# Årsredovisning

*Bostadsrättsföreningen Kommendören 33 A*

716418-0759

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kommendören 33 A får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA  |
|--------------------------|-------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 4 |
| - Resultaträkning        | 5     |
| - Balansräkning          | 6 - 7 |
| - Kassaflödesanalys      | 7     |
| - Noter                  | 8 - 9 |
| - Underskrifter          | 10    |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Fakta om föreningen och fastigheten

Bostadsrättföreningen registrerades den 11 april 1983.

Föreningens organisationsnummer är: 716418-0759.

Föreningen är en privat bostadsrättförening.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen GNISTAN 11 och har adressen Kommendörsgatan 33A. Fastigheten består av ett bostadshus och är belägen i Oscars församling på Östermalm inom Stockholms kommun. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners via Bostadsrätterna. Ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra ingår i försäkringen. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

### Fastighetens byggår och tekniska status

Fastigheten är uppförd 1929-30 och har upprustats löpande. Underhållsplan för fastigheten togs fram av SCB Sveriges Bostadsrättscentrum i april 2006 och denna ligger till grund för föreningens fortsatta underhåll.

Följande viktiga renoveringar och underhåll har under åren utförts:

- 1969-70 Vatten- och avloppsstammar i kök
- 1989-90 Vatten- och avloppsstammar i badrum
- 1995 Fasad och tak. Fönster (utvändig målning)
- 1997 Målning av tvättstugan
- 1999 Renovering av trapphusets entré, målning av källarnedgång, balkongrenovering, nya tvättmaskiner
- 2002 Nya torktumlare
- 2003-04 Renovering av entréplan mot gården
- 2007 Ny värmeväxlare. Renovering av tvättstugan inkl ventilation, nytt torkskåp, ny tvättmaskin, nytt klinkergolv och ommålning
- 2008 Nya klara glasrutor i trapphusets balkongdörrar för att släppa in mer dagsljus
- 2009 Fönster + ytterdörr (utvändig renovering och målning)
- 2011 OVK + ventilationsgenomgång
- 2013 Toaletten i källaren totalrenoverad. Ommålning av golv och väggar i källaren
- 2014 Byte till nya takfläktar. Ommålning av samtliga dörrar i källaren
- 2015 Kungsbalkongerna mot gatan har renoverats. Föreningens sista hyresgäst har flyttat och lägenheten har renoverats och sålts
- 2016 Nya elstigare har installerats. Installation av två nya torktumlare och en ny tvättmaskin
- 2017 Fiber har installerats i trapphuset. Avgasare till värmesystemet har installerats i källaren. Stamspolning av källarplanet. Renovering av föreningens entrédörr. Målning av yttertak. Armatyr i hissen har bytts ut. Radiatorventiler är utbytta i 8 lägenheter.
- 2018 Lagning av trasigt rör i källaren. Beslut om att ta ut en avgift om 10 procent på prisbasbelopp för andrahandsuthyrningarna. Beslut om att höja månadsavgiften med 15 procent med början januari 2019. GDPR infördes enligt EU-regler.
- 2019 Genomförde OVK-besiktning. Tog bort självsådda träd på vår gård tillsammans med grannfastigheten.
- 2020 Nya siffror på porten. Renoverad hiss. Ny värmepump  
Elarbeten utförda inför renoveringen av entré och bottenvåning

- 2021 Entré och bottenvåningen renoverade. Nytt brythjul i hissen. 15 nya armaturer i källaren. Avtalet med Fastighetsägarna är uppsagt och vi avser att sköta betalningar och hyresaviseringarna själva.
- 2022 Elarbeten samt målning av trapphuset. Ny armatur på varje våningsplan. Porten har fått dörrautomatik och nytt kodlås samt kodlås till källardörren.
- 2023 Målning av trapphuset, nya armaturer. Åtgärdat torktummlarna med separerade ventilationer. Byte av VVC pump. Byte av bromsklossar på hissen. Energideklaration. Föreningen har TV och bredbandsuppkoppling via Tele2 samt fiber.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter samtliga sina 48 lägenheter med bostadsrätt. Inga lokaler finns i fastigheten utöver föreningens styrelserum, beläget i källarplanet.

#### Medlemmar

Under året har föreningen hälsat 5 nya medlemmar välkomna.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar.

Under året har föreningen haft 14 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: Att lämna tillstånd efter särskild ansökan inkommit till styrelsen i fall då bostadsrättshavaren under viss tid inte har möjlighet att själv använda lägenheten t ex vid studier på annan ort eller vid utlandstjänst. Andrahandsuthyrning medges dock aldrig för längre tid än ett år i taget. Föreningen tillåter inte korttidsuthyrning via Airbnb.

#### Förvaltning och medlemskap i intresseorganisation

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Styrelsen (Gunilla Kollberg och Marilu Bonezzi). Den tekniska förvaltningen har bedrivits i egen regi. Föreningen är medlemmar hos Bostadsrätterna.

#### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan årsstämman den 7 september 2023 haft följande sammansättning:

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Samuel Fagerström | Ordförande            |
| Gunilla Kollberg  | Ledamot               |
| Marilú Bonezzi    | Ledamot               |
| Berit Mossbäck    | Ledamot               |
| Melissa Lund      | Studerar på annan ort |
| Filippa Sweich    | Suppleant             |
| Sergey Prokhorov  | Suppleant             |

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden. Revisor Niclas Wohlström har varit föreningens revisor.

#### Arvoden till styrelsen och revisorer

Styrelsearvodet är 40.000. Revisorn avstår från ersättning

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls i styrelserummet på Kommendörsgatan torsdagen den 7 september 2023

År 2023 – en sammanfattning från styrelsen

- Elarbeten utförda samt målning av trapphuset.
- Ny armatur på varje våningsplan.
- Två separata ventilationsrör till torktummlarna.
- Byte av bromsklossar på hissen.
- Porten har fått dörrautomatik och nytt kodlås samt kodlås till källardörren.
- Energideklaration

#### Händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten.

- Sotning och OVK
- Träspegel i hissen som är provisoriskt lagad.
- Restaurera trädgården
- Genomgång av alla element

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och föreningen är skuldfri. Det gör att föreningen kan genomföra renoverings- och underhållsarbeten utan att behöva ta upp nya lån och därigenom hålla fastigheten i gott skick. Under året renoverades entré och bottenvåningen.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|                                                  | <b>2301-2312</b> | <b>2201-2212</b> | <b>2101-2112</b> | <b>2001-2012</b> |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning                                  | 805              | 903              | 832              | 843              |
| Resultat efter finansiella poster                | -357             | -22              | -180             | 7                |
| Soliditet %                                      | 94               | 97               | 97               | 94               |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med     | 643              |                  |                  |                  |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelse | 93               |                  |                  |                  |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter              | 373              |                  |                  |                  |
| Sparande (kr) per kvadratmeter                   | -37              |                  |                  |                  |

Inga lån finns, därav ingen skuldsättning eller räntekänslighet.

### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen överväger en höjning av hyran under kommande räkenskapsår p.g.a. ökade energikostnader och renoveringar under 2023.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för<br/>yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 6 360 191                    | 167 694                                 | -1 446 261                     | -22 025                   |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                              |                                         |                                |                           |
| Balanseras i ny räkning                             |                              |                                         | -22 025                        | 22 025                    |
| Förändring fond yttre underhåll                     |                              | 7 700                                   | -7 700                         |                           |
| Årets resultat                                      |                              |                                         |                                | -357 426                  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>6 360 191</b>             | <b>175 394</b>                          | <b>-1 475 986</b>              | <b>-357 426</b>           |

### RESULTATDISPOSITION

#### *Medel att disponera:*

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 475 986        |
| Årets resultat      | -357 426          |
| <b>Summa</b>        | <b>-1 833 412</b> |

#### *Förslag till disposition:*

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 7 700             |
| Balanseras i ny räkning                  | -1 841 112        |
| <b>Summa</b>                             | <b>-1 833 412</b> |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

1

|                                                                             |   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | 2 | 805 287                  | 903 217                  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | 3 | 60 899                   | 52 812                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |   | <b>866 186</b>           | <b>956 029</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |   |                          |                          |
| Drift- och fastighetskostnader                                              | 4 | -1 120 276               | -833 490                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | 5 | -26 997                  | -21 170                  |
| Personalkostnader och arvoden                                               | 6 | -65 269                  | -69 565                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |   | -69 066                  | -65 856                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |   | <b>-1 281 608</b>        | <b>-990 081</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |   | <b>-415 422</b>          | <b>-34 052</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |   | 57 996                   | 12 027                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |   | <b>57 996</b>            | <b>12 027</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |   | <b>-357 426</b>          | <b>-22 025</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |   | <b>-357 426</b>          | <b>-22 025</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |   | <b>-357 426</b>          | <b>-22 025</b>           |

BALANSRÄKNING

1

|                                              |   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------------|---|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |   |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |   |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |   |                  |                  |
| Byggnader och mark                           | 7 | 2 212 618        | 2 274 553        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 8 | 24 759           | 31 890           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |   | 2 237 377        | 2 306 443        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |   | <b>2 237 377</b> | <b>2 306 443</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |   |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |   |                  |                  |
| Kundfordringar                               |   | 30 227           | —                |
| Övriga fordringar                            |   | 13 175           | 38 673           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |   | 15 251           | 13 262           |
| Summa kortfristiga fordringar                |   | 58 653           | 51 935           |
| <i>Kassa och bank</i>                        |   |                  |                  |
| Kassa och bank                               |   | 2 687 409        | 2 849 188        |
| Summa kassa och bank                         |   | 2 687 409        | 2 849 188        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |   | <b>2 746 062</b> | <b>2 901 123</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |   | <b>4 983 439</b> | <b>5 207 566</b> |

|                                              | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 6 360 191         | 6 360 191         |
| Fond för yttre underhåll                     | 175 394           | 167 694           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <i>6 535 585</i>  | <i>6 527 885</i>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -1 475 986        | -1 446 261        |
| Årets resultat                               | -357 426          | -22 025           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>-1 833 412</i> | <i>-1 468 286</i> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>4 702 173</b>  | <b>5 059 599</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           | 36 776            | 12 224            |
| Övriga skulder                               | 8 846             | 10 052            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 235 644           | 125 691           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>281 266</b>    | <b>147 967</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>4 983 439</b>  | <b>5 207 566</b>  |

2023-01-01  
2023-12-31

|                                                                                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | -415 422         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.                            |                  |
| - Avskrivningar                                                                     | 69 066           |
| Erhållen ränta                                                                      | 57 996           |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>-288 360</i>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                  |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar                                 | -6 718           |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder                                    | 133 299          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-161 779</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-161 779</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 849 188</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 687 409</b> |

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

|                | År |
|----------------|----|
| Byggnadsstomme | 50 |
| Tvättstuga     | 25 |
| Maskiner       | 15 |

| Not 2 Nettoomsättning | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter           | 790 987        | 903 217        |
| TV-avgift             | 14 300         | –              |
| Summa                 | <b>805 287</b> | <b>903 217</b> |

TV-avgiften faktureras tillsammans med årsavgiften. De boende tecknar egna elavtal.

| Not 3 Övriga rörelseintäkter  | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Avgift för andrahansuthyrning | 47 654        | 48 223        |
| Pantsättningsavgift           | –             | 3 381         |
| Överlåtelseavgifter           | 6 457         | 1 208         |
| Övrigt                        | 6 788         | –             |
| Summa                         | <b>60 899</b> | <b>52 812</b> |

| Not 4 Drift- och fastighetskostander | 2023-12-31       | 2022-12-31     |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsskötsel                    | 12 834           | 21 978         |
| Städning                             | 26 172           | 28 761         |
| Tillsyn, besiktning, kontroller      | 4 505            | 3 701          |
| Reparationer                         | 87 461           | 43 666         |
| El                                   | 52 477           | 48 254         |
| Uppvärmning                          | 260 621          | 242 600        |
| Vatten                               | 68 526           | 47 485         |
| Sophämtning                          | 68 385           | 53 661         |
| Försäkringspremie                    | 43 766           | 56 737         |
| Fastighetsavgift bostäder            | 76 272           | 72 912         |
| Övriga fastighetskostnader           | 898              | 1 061          |
| Kabel-tv/Bredband/IT                 | 15 553           | 4 772          |
| Förvaltningsarvode ekonomi           | 28 321           | 33 828         |
| Dataprogram                          | 1 861            | 26 647         |
| Lås                                  | 2 580            | 82 793         |
| Underhåll                            | 347 657          | 56 954         |
| Övriga kostnader                     | 22 387           | 7 680          |
| Summa                                | <b>1 120 276</b> | <b>833 490</b> |

| <b>Not 5    Övriga externa kostnader</b>                        | <b>2023-12-31</b>         | <b>2022-12-31</b>         |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Porto / Telefon                                                 | 938                       | 789                       |
| Konsultarvode                                                   | 5 924                     | 2 693                     |
| Förbrukningsmaterial                                            | 2 623                     | 2 542                     |
| Redovisningstjänster                                            | 10 000                    | 10 000                    |
| Kostnader styrelsemöten/årsstämma                               | 7 512                     | 5 147                     |
| <b>Summa</b>                                                    | <b>26 997</b>             | <b>21 171</b>             |
| <br><b>Not 6    Löner, arvoden och sociala kostnader</b>        | <br><b>2023-12-31</b>     | <br><b>2022-12-31</b>     |
| Styrelsearvode                                                  | 57 010                    | 61 000                    |
| Sociala kostnader                                               | 8 259                     | 8 565                     |
| <b>Summa</b>                                                    | <b>65 269</b>             | <b>69 565</b>             |
| <br><b>Not 7    Byggnader och mark</b>                          | <br><b>2023-12-31</b>     | <br><b>2022-12-31</b>     |
| Akkumulerade anskaffningsvärden                                 |                           |                           |
| -Byggnad                                                        | 2 106 999                 | 2 106 999                 |
| -Ombyggnad                                                      | 494 868                   | 494 868                   |
| -Mark                                                           | 1 272 299                 | 1 272 299                 |
|                                                                 | <b>3 874 166</b>          | <b>3 874 166</b>          |
| <br>Ingående avskrivningar                                      | -1 599 613                | -1 544 005                |
| Årets avskrivningar enligt plan                                 | -61 935                   | -55 608                   |
|                                                                 | <b>-1 661 548</b>         | <b>-1 599 613</b>         |
| <br>Bokfört värde byggnader och mark                            | <b>2 212 618</b>          | <b>2 274 553</b>          |
| <br>Taxeringsvärden                                             |                           |                           |
| Byggnader                                                       | 20 000 000                | 14 000 000                |
| Mark                                                            | 54 000 000                | 35 000 000                |
|                                                                 | <b>74 000 000</b>         | <b>49 000 000</b>         |
| <br><br><b>Not 8    Inventarier, verktyg och installationer</b> | <br><br><b>2023-12-31</b> | <br><br><b>2022-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärden                                     | 169 696                   | 169 696                   |
| Utgående anskaffningsvärden                                     | 169 696                   | 169 696                   |
| <br>Ingående avskrivningar                                      | -137 806                  | -127 558                  |
| <i>Förändringar av avskrivningar</i>                            |                           |                           |
| Årets avskrivningar                                             | -7 131                    | -10 248                   |
| Utgående avskrivningar                                          | -144 937                  | -137 806                  |
| <br><b>Redovisat värde</b>                                      | <b>24 759</b>             | <b>31 890</b>             |

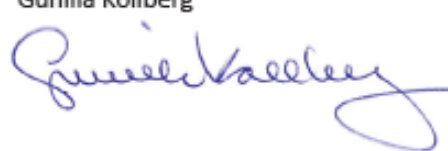
UNDERSKRIFTER

Stockholm den 17 juni 2024

Samuel Fagerström



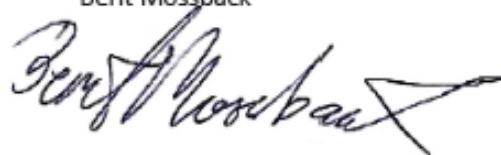
Gunilla Kollberg



Marilu Bonezzi



Berit Mossbäck



Min revisionsberättelse har lämnats Stockholm den 14 juni 2024

Niclas Wohlström

