

*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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- Förvaltningsberättelse
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Noter
- Underskrifter

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### 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

Bostadsrättsföreningen registrerades den 11 april 1983.

Föreningens organisationsnummer är: 716418-0759.

Föreningen är en privat bostadsrättsförening.

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 1929-1930 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 värmväxlare. 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. Stampsolning av källarplanet. Renovering av föreningens entrédörr. Målning av yttertak. Armatur 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.
- 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 hyresaviseringar själva.  
Prenumeration på Visma – för hyresaviseringar.
- 2022 Elarbeten utförda samt målning av trapphuset. Ny armatur på varje våningsplan. Porten har fått dörrautomatik och nytt kodlås samt kodlås till källardörren. 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 6 nya medlemmar. Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar. Under året har föreningen haft 11 andrahandsuthyrningar. Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: Att lämna tillstånd efter att 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 långre tid än ett år i taget. Föreningen tillåter inte korttidsuthyrning genom Airbnb.

#### Förvaltning och medlemskap i intresseorganisation

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

#### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan årsstämman den 30 maj 2022 haft följande sammansättning:

Samuel Fagerström	Ordförande
Gunilla Kollberg	Ledamot
Marilú Bonezzi	Ledamot
Berit Mossbäck	Ledamot
Jan Peter Kostet	Ledamot
Filippa Sweich	Suppleant
Sergey Prokhorov	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden och Niclas Wohlström har varit föreningens revisor.

#### Arvoden till styrelsen och revisorer

Styrelsearvodet är 36.000 kronor och revisorn har avstått från ersättning.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls digitalt via Zoom tisdagen den 30 maj 2022

År 2022 – en sammanfattning från styrelsen

- Elarbeten utförda samt målning av trapphuset.
- Ny armatur på varje våningsplan.
- Porten har fått dörrautomatik och nytt kodlås samt kodlås till källardörren.

#### Händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- Två separerade ventilationsrör till torktumlarna.
- Ny träspegel i hissen som är provisoriskt lagad.
- Restaurera trädgården
- Genomgång av alla element
- Energideklaration

#### 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>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	903	832	843	833	727
Resultat efter finansiella poster	-22	-180	7	92	14
Soliditet %	97	97	94	96	96

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	6 360 191	159 994	-1 258 094	-180 467	<b>5 081 624</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Avsättning till fond för yttre underhåll		7 700	-7 700		
Balanseras i ny räkning			-180 467	180 467	
Årets resultat				-22 025	<b>-22 025</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 360 191</b>	<b>167 694</b>	<b>-1 446 261</b>	<b>-22 025</b>	<b>5 059 599</b>

#### RESULTATDISPOSITION

##### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 446 261
Årets resultat	-22 025
<i>Summa</i>	<i>-1 468 286</i>

##### *Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	7 700
Balanseras i ny räkning	-1 475 986
<i>Summa</i>	<i>-1 468 286</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	903 217	831 903
Övriga rörelseintäkter	3	52 812	61 711
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>956 029</b>	<b>893 614</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-833 490	-975 725
Övriga externa kostnader	5	-21 170	-9 182
Personalkostnader och arvoden	6	-69 565	-29 710
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-65 856	-65 856
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-990 081</b>	<b>-1 080 473</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-34 052</b>	<b>-186 859</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 027	6 392
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>12 027</b>	<b>6 392</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-22 025</b>	<b>-180 467</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-22 025</b>	<b>-180 467</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-22 025</b>	<b>-180 467</b>

## BALANSRÄKNING

1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	2 274 553	2 330 161
Inventarier, verktyg och installationer	8	31 890	42 138
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 306 443</i>	<i>2 372 299</i>

#### Summa anläggningstillgångar

**2 306 443**

**2 372 299**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		–	14
Övriga fordringar		38 673	46 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 262	33 672
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>51 935</i>	<i>80 035</i>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		2 849 188	2 783 924
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 849 188</i>	<i>2 783 924</i>

#### Summa omsättningstillgångar

**2 901 123**

**2 863 959**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**5 207 566**

**5 236 258**

	2022-12-31	2021-12-31
<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	167 694	159 994
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>6 527 885</i>	<i>6 520 185</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 446 261	-1 258 094
Årets resultat	-22 025	-180 467
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 468 286</i>	<i>-1 438 561</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 059 599</b>	<b>5 081 624</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	12 224	6 472
Övriga skulder	10 052	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 691	148 162
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>147 967</b>	<b>154 634</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 207 566</b>	<b>5 236 258</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.

Byggnadsstommen	50 år
Tvättstuga	25 år
Maskiner	15 år

Not 2 Nettoomsättning	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter	903 217	817 553
Hyror	–	14 350
Periodisering hyror	–	–
Summa	<b>903 217</b>	<b>831 903</b>

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2022-12-31	2021-12-31
Avgift för andrahansuthyrning	48 223	47 846
Pantsättningsavgift	3 381	8 089
Överlåtelseavgifter	1 208	3 556
Övrigt	–	2 220
Summa	<b>52 812</b>	<b>61 711</b>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	21 978	–
Städning	28 761	22 253
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 701	4 625
Reparationer	43 666	22 208
El	48 254	40 527
Uppvärmning	242 600	230 927
Vatten	47 485	53 225
Sophämtning	53 661	46 433
Försäkringspremie	56 737	48 173
Fastighetsavgift bostäder	72 912	70 032
Övriga fastighetskostnader	1 061	1 404
Kabel-tv/Bredband/IT	4 772	13 487
Förvaltningsarvode ekonomi	33 828	85 127
Förvaltningsarvode hyror utöver avtal	–	2 268
Panter och överlåtelse	–	10 413
Dataprogram	26 647	–
Övriga externa tjänster	–	14 930
Lås	82 793	–
Underhåll	56 954	309 693
Övriga kostnader	7 680	0
Summa	<b>833 490</b>	<b>975 725</b>



<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Porto / Telefon	789	240
Konsultarvode	2 693	8 943
Förbrukningsmaterial	2 542	–
Redovisningstjänster	10 000	–
Kostnader styrelsemöten/årsstämma	5 147	–
<b>Summa</b>	<b>21 171</b>	<b>9 183</b>
<b>Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvode	61 000	23 990
Sociala kostnader	8 565	5 720
<b>Summa</b>	<b>69 565</b>	<b>29 710</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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>
Ingående avskrivningar	-1 544 005	-1 488 397
Årets avskrivningar enligt plan	-55 608	-55 608
	<b>-1 599 613</b>	<b>-1 544 005</b>
Bokfört värde byggnader och mark	<b>2 274 553</b>	<b>2 330 161</b>
Taxeringsvärde		
Byggnader	14 000 000	14 000 000
Mark	35 000 000	35 000 000
<b>Summa</b>	<b>49 000 000</b>	<b>51 330 161</b>
<b>Not 8 Inventarier, maskiner och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	169 696	169 696
Utgående anskaffningsvärden	169 696	169 696
Ingående avskrivningar	-127 558	-117 310
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-10 248	-10 248
Utgående avskrivningar	-137 806	-127 558
<b>Redovisat värde</b>	<b>31 890</b>	<b>42 138</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

2 958 000

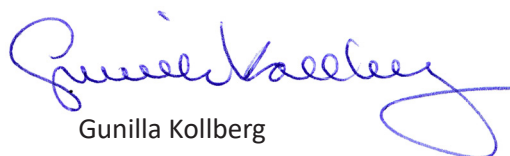
2 958 000

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm den 17 juli 2023



Samuel Fagerström



Gunilla Kollberg



Jan Peter Kostet

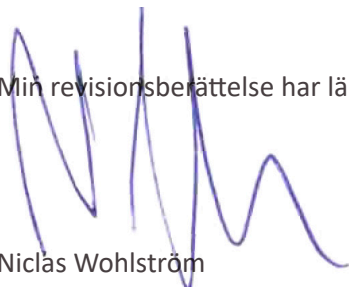


Marilu Bonezzi



Berit Mossbäck

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juli 2023



Niclas Wohlström