

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kommendören 33 A

716418-0759

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kommendören 33 A får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 11
- Underskrifter	12

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 Kommendörgatan 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 finns från 2022 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 glastrutor 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.
- 2024 Utfört Energideklaration, OVK, startat sopsortering, ny torktummlare, Hisspegel lagad.

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 7 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 3 juli 2024 haft följande sammansättning:

Samuel Fagerström	Ordförande
Gunilla Kollberg	Ledamot
Marilú Bonezzi	Ledamot
Berit Mossbäck	Ledamot
Marco Palomino	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

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 3 juli 2024

År 2024 – en sammanfattning från styrelsen

- Utfört OVK.
- Börjat med sopsortering.
- Köpt en ny torktumlare.
- Hisspegel är lagad.
- Energideklarationen är gjord och gäller till 31 augusti 2033

Händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten.

- Byte eller lagning av fläkt för och i vindsvåningen
- Fortsätta med trädgården
- Tagit bort den automatiska dörröppnaren.
- Rensat ut cyklar.
- Fönstren ska målas

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	927	805	903	832
Resultat efter finansiella poster	-8	-357	-22	-180
Soliditet %	93	94	97	97
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	740	643		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	95	93		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	326	373		
Sparande (kr) per kvadratmeter	52	-37		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens resultat för räkenskapsåret innefattar ett underskott på -7640 kr. Underskottet beror huvudsakligen på värdehöjande underhåll/renovering av fastigheten, samt ökade driftskostnader. Föreningens finansiella ställning är god då vi inte har några lån och vi har sparkapital i fasträntekonton med bra ränta.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 360 191	175 394	-1 475 986	-357 426
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-357 426	357 426
Förändring fond yttre underhåll		7 700	-7 700	
Årets resultat				-7 640
Belopp vid årets utgång	6 360 191	183 094	-1 841 111	-7 640

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 841 111
Årets resultat	-7 640
<i>Summa</i>	<i>-1 848 751</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	222 000
Balanseras i ny räkning	-2 070 751
<i>Summa</i>	<i>-1 848 751</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	926 900	805 287
Övriga rörelseintäkter	3	50 291	60 899
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		977 191	866 186
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-898 662	-1 120 276
Övriga externa kostnader	5	-37 630	-26 997
Personalkostnader och arvoden	6	-46 471	-65 269
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-72 268	-69 066
Summa rörelsekostnader		-1 055 031	-1 281 608
Rörelseresultat		-77 840	-415 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 200	57 996
Summa finansiella poster		70 200	57 996
Resultat efter finansiella poster		-7 640	-357 426
Resultat före skatt		-7 640	-357 426
Årets resultat		-7 640	-357 426

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 150 684	2 212 618
Inventarier, verktyg och installationer	8	62 480	24 759
Summa materiella anläggningstillgångar		2 213 164	2 237 377
Summa anläggningstillgångar		2 213 164	2 237 377
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		99 981	30 227
Övriga fordringar		27 357	13 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 625	15 252
Summa kortfristiga fordringar		143 963	58 654
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 674 583	2 687 408
Summa kassa och bank		2 674 583	2 687 408
Summa omsättningstillgångar		2 818 546	2 746 062
SUMMA TILLGÅNGAR		5 031 710	4 983 439

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 360 191	6 360 191
Fond för yttre underhåll	183 094	175 394
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>6 543 285</i>	<i>6 535 585</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 841 111	-1 475 986
Årets resultat	-7 640	-357 426
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 848 751</i>	<i>-1 833 412</i>
Summa eget kapital	4 694 534	4 702 173
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	42 107	36 776
Skatteskulder	4 298	–
Övriga skulder	–	8 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	290 771	235 644
Summa kortfristiga skulder	337 176	281 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 031 710	4 983 439

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-77 840	-415 422
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	72 268	69 066
Erhållen ränta	70 200	57 996
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>64 628</i>	<i>-288 360</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-85 309	-6 718
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	55 910	133 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 229	-161 779
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-48 055	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 055	–
Årets kassaflöde	-12 826	-161 779
Likvida medel vid årets början	2 687 409	2 849 188
Likvida medel vid årets slut	2 674 583	2 687 409

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
Inventarier	15

Not 2	Nettoomsättning	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter		913 325	790 987
TV-avgift		13 575	14 300
Summa		926 900	805 287

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-12-31	2023-12-31
Avgift för andrahandsuthyrning		36 369	47 654
Pantsättningsavgift		1 734	0
Överlåtelseavgifter		8 478	6 457
Övrigt		3 710	6 788
Summa		50 291	60 899

Not 4	Drift- och fastighetskostander	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel		–	12 834
Städning		30 007	26 172
Tillsyn, besiktning, kontroller		126 157	4 505
Reparationer		41 865	87 461
El		46 719	52 477
Uppvärmning		276 627	260 621
Vatten		85 655	68 526
Sophämtning		88 493	68 385
Försäkringspremie		48 501	43 766
Fastighetsavgift bostäder		78 240	76 272
Övriga fastighetskostnader		–	898
Kabel-tv/Bredband/IT		15 600	15 553
Förvaltningsarvode ekonomi		7 539	28 321
Dataprogram		–	1 861
Lås		–	2 580
Underhåll		48 317	347 657
Övriga kostnader		4 942	22 387
Summa		898 662	1 120 276

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Porto / Telefon	1 380	938
	Konsultarvode	5 752	5 924
	Förbrukningsmaterial	825	2 623
	Redovisningstjänster	23 719	10 000
	Kostnader styrelsemöten/årsstämma	5 954	7 512
	Summa	37 630	26 997
Not 6	Löner, arvoden och sociala kostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Styrelsearvode	40 000	57 010
	Sociala kostnader	6 471	8 259
	Summa	46 471	65 269
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 874 166	3 874 166
	Utgående anskaffningsvärden	3 874 166	3 874 166
	Ingående avskrivningar	-1 661 548	-1 599 613
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-61 934	-61 935
	Utgående avskrivningar	-1 723 482	-1 661 548
	Redovisat värde	2 150 684	2 212 618
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	169 696	169 696
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	48 055	–
	Utgående anskaffningsvärden	217 751	169 696
	Ingående avskrivningar	-144 937	-137 806
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-10 334	-7 131
	Utgående avskrivningar	-155 271	-144 937
	Redovisat värde	62 480	24 759

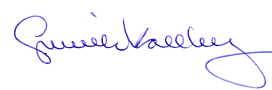
UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-06-03

Samuel Fagerström



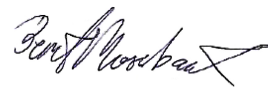
Gunilla Kollberg



Marilú Bonezzi



Berit Mossbäck



Min revisionsberättelse har lämnats

Adriana Palomino
Revisor

