

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kommendören 33 A

716418-0759

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kommendören 33 A får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamhet

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 1929-30 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 2(4)

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 lägenhet har renoverats/sålt.

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 och att höja månadsavgiften med 15 procent

2019 Genomförde OVK-besiktning. Tog bort 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 uppsagt, vi avser att sköta betalningar/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.

2025 Trädgården har genomgått en helrenovering; nytt jordlager, råttssäkrat, omläggning av stenläggningen, ny gräsmatta, nya trappsteg. Renoverat fönster i två bostäder. Demontering av dörrautomatik samt montering av mekanisk dörrstängare.

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 3 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. 3(4)

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan årsstämman den 4 juni 2025 haft följande sammansättning:

Marilú Bonezzi Ordförande

Gunilla Kollberg Ledamot

Berit Mossbäck Ledamot

Carina Wohlström Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor Mattias Huss har varit föreningens revisor.

Arvoden till styrelsen och revisorer

Styrelsearvodet är 40.000

Revisorn fick 2000 kr i ersättning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls i styrelserummet på Kommendörsgatan torsdagen den 4 juni 2025

År 2025 – en sammanfattning från styrelsen

- Renoverat trädgården
- Börjat renovering av fönstren mot gatan
- Demontering av dörrautomatik samt montering av mekanisk dörrstängare.

Händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten.

- Lagning av fläkt för och i vindsvåningen
- Fortsätta med fönsterrenoveringen
- Renovering av porten
- Genomgång av badrumsstammarna samt köksstammarna

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.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	948	927	805	903
Resultat efter finansiella poster	-440	-8	-357	-22
Soliditet %	92	93	94	97
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	756	740	643	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	96	95	93	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	342	326	373	
Sparande (kr) per kvadratmeter	-295	52	-37	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens resultat för räkenskapsåret innefattar ett underskott på -440 tkr. Underskottet beror huvudsakligen på värdehöjande underhåll/renovering av fastigheten, samt ökade driftskostnader. Förlusten härrör också till att man anlagt trädgården under 2025. 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 <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman: Balanseras i ny räkning</i>	6 360 191	183 094	-1 841 111	-7 640
Förändring fond yttre underhåll		211 800	-7 640	7 640
Årets resultat			-211 800	
Belopp vid årets utgång	6 360 191	394 894	-2 060 552	-440 309

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 060 552
Årets resultat	-440 309
Summa	-2 500 861

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	211 800
Balanseras i ny räkning	-2 712 661
Summa	-2 500 861

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	947 840	926 900
Övriga rörelseintäkter	3	37 602	50 291
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		985 442	977 191
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 314 159	-898 662
Övriga externa kostnader	5	-30 498	-37 630
Personalkostnader och arvoden	6	-49 122	-46 471
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-71 050	-72 268
Summa rörelsekostnader		-1 464 829	-1 055 031
Rörelseresultat		-479 387	-77 840
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 132	70 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54	–
Summa finansiella poster		39 078	70 200
Resultat efter finansiella poster		-440 309	-7 640
Resultat före skatt		-440 309	-7 640
Årets resultat		-440 309	-7 640

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 088 749	2 150 684
Inventarier, verktyg och installationer	8	53 365	62 480
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 142 114</i>	<i>2 213 164</i>
Summa anläggningstillgångar		2 142 114	2 213 164
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		95 295	99 981
Övriga fordringar		–	27 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 816	16 625
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>118 111</i>	<i>143 963</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 362 051	2 674 583
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 362 051</i>	<i>2 674 583</i>
Summa omsättningstillgångar		2 480 162	2 818 546
SUMMA TILLGÅNGAR		4 622 276	5 031 710

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 360 191	6 360 191
Fond för yttre underhåll	394 894	183 094
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>6 755 085</i>	<i>6 543 285</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 060 552	-1 841 111
Årets resultat	-440 309	-7 640
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 500 861</i>	<i>-1 848 751</i>
Summa eget kapital	4 254 224	4 694 534
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	52 240	42 107
Skatteskulder	8 810	4 298
Övriga skulder	10 666	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	296 336	290 771
Summa kortfristiga skulder	368 052	337 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 622 276	5 031 710

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-479 387	-77 840
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	71 050	72 268
Erhållen ränta	39 132	70 200
Erlagd ränta	-55	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-369 260</i>	<i>64 628</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	25 852	-85 309
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	30 876	55 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-312 532	35 229
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-48 055
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-48 055
Årets kassaflöde	-312 532	-12 826
Likvida medel vid årets början	2 674 583	2 687 409
Likvida medel vid årets slut	2 362 051	2 674 583

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 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	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter		933 340	913 325
TV-avgift		14 500	13 575
Summa		947 840	926 900

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
Avgift för andrahandsuthyrning		31 838	36 369
Pantsättningsavgift		2 352	1 734
Överlåtelseavgifter		2 940	8 478
Övrigt		472	3 710
Summa		37 602	50 291

Not 4	Drift- och fastighetskostnader	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel		511 822	–
Städning		27 280	30 007
Tillsyn, besiktning, kontroller		10 195	126 157
Reparationer		45 167	41 865
El		126 735	46 719
Uppvärmning		207 916	276 627
Vatten		93 371	85 655
Sophämtning		105 099	88 493
Försäkringspremie		51 537	48 501
Fastighetsavgift bostäder		82 752	78 240
Kabel-tv/Bredband/IT		16 474	15 600
Förvaltningsarvode ekonomi		4 796	7 539
Tvättstuga		2 443	–
Lås		7 131	–
Underhåll		11 394	48 317
Övriga kostnader		10 047	4 942
Summa		1 314 159	898 662

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Porto / Telefon	836	1 380
	Konsultarvode	4 619	5 752
	Förbrukningsmaterial	1 768	825
	Redovisningstjänster	13 950	23 719
	Kostnader styrelsemöten/årsstämma	7 317	5 954
	Förbrukningsinventarie	1 067	–
	Programvaror	941	–
	Summa	30 498	37 630
Not 6	Löner, arvoden och sociala kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Styrelsearvode	40 995	40 000
	Sociala kostnader	8 127	6 471
	Summa	49 122	46 471
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 874 166	3 874 166
	Utgående anskaffningsvärden	3 874 166	3 874 166
	Ingående avskrivningar	-1 723 482	-1 661 548
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-61 935	-61 934
	Utgående avskrivningar	-1 785 417	-1 723 482
	Redovisat värde	2 088 749	2 150 684
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	217 751	169 696
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	48 055
	Utgående anskaffningsvärden	217 751	217 751
	Ingående avskrivningar	-155 271	-144 937
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-9 115	-10 334
	Utgående avskrivningar	-164 386	-155 271
	Redovisat värde	53 365	62 480

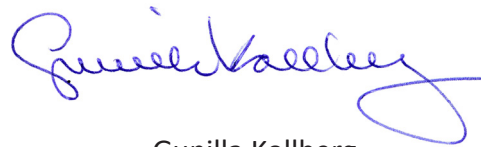
Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-06-03

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2026-06-11



Marilú Bonezzi



Gunilla Kollberg



Berit Mossbäck

Min revisionsberättelse har lämnats



Mattias Huss
Revisor