

Årsredovisning för
Brf Kommendören 33 A

716418-0759

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-13
Övriga noter	13

Handwritten signatures and initials in blue and red ink.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Kommendören 33a Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020

Förvaltningsberättelse

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 33 A. Fastigheten består av ett bostadshus och är beläggen 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 byggnadsår och tekniska status

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

Följande viktigare renoweringar 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, balkongrenoverin, nya tvättmaskiner
- 2002 Nya torktumlare
- 2003-04 Renovering av entréplanet 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

JP EM MB

- 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
Stampolning av källarplanet. Renovering av föreningens entrédörr. Målningen av yttertak.
Armatyr i hissen har bytts ut. Radiatorventiler är utbytta i 8 lägenheter
2018 Lagnig av trasigt rör i källaren. Beslut om att ta ut en avgift om 10 procent på aktuellt pris
basbelopp för andrahandsuthyrningarna
Beslut om att höja månadsavgiften med 15 procent med början januari 2019
GDPR infördes enligt EU-regler
2019 Genomförde en OVK besiktning.
Tog bort två självsådda träd på vår gård tillsammans med grannfastigheten.

2020 Nya siffror på porten
Renoverad hiss
Ny värmepump
Elarbete utförda inför renoveringen av entré och bottenvåning

Föreningen har TV och bredbandsuppkoppling via ComHem samt fiber.

Lägenheter och lokaler

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

Medlemmar

Under året har föreningen hälsat 3 nya medlemmar välkomna.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Under året har föreningen haft 13 andrahandsuthyrningar.
Föreningens policy för andrahandsuthyrning 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 längre tid än ett år i taget.
Föreningen tillåter inte korttidsuthyrning genom Airbnb.

Förvaltning och medlemskap i intresseorganisation

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna i Stockholm AB.
Den tekniska förvaltningen har bedrivits i egen regi.
Föreningen är medlemmar hos Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

SK JP Bod SF MB

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan årsstämman den 13 oktober 2020 haft följande sammansättning:

Samuel Fagerström	Ordförande
Gunilla Kollberg	Ledamot
Marilú Bonezzi	Ledamot
Christina Mossbäck	Ledamot
Jan Peter Kostet	Ledamot
Carina Wohlström	Suppleant
Filippa Norrbin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan Modin har varit föreningens revisor.

Arvoden till styrelse och revisorer

Styrelsearvodet kvarstår på 24.000.

Revisorn avstår från ersättning.

Föreningsstämma

Stämman avhölls digitalt via Zoom den 18 maj 2021.

År 2020 - en sammanfattning från styrelsen

- Hissen har renoverats och lagats (trasiga lister)
- Tagit bort en syren och beskurit två andra träd/buske
- Sifforna 33A över porten är utbytta till större i guld
- Börjat upprustning av entrén och bottenvåningen
- Köpt in en bärbar dator till styrelsearbetet
- Lagat del av plåt mellan vår fastighet och grannfastigheten på Kommendörsgatan
- Ny värmepump installerad
- Fönster i tvättstugan lagat

Händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- Målningen i trapphuset är klart, lampor, ny namntavla/anslagstavla med belysning samt en ny soplucka är installerad
- Målare Dan ska lämna offert på trappan upp till första våningsplanet
- Ta in offerter för restaurering av resterande trapphuset, 1a- 6:e våningsplanen
- Genomgång av elementen i fastigheten
- Åtgärda "draget" nedtill på porten

SK JP Coll SF MB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och föreningen skuldfri. Det gör att föreningen kan genomföra renoverings- och underhållsarbeten utan att behöva ta upp lån och därigenom hålla fastigheten i ett gott skick. Under året bytes cirkulations/värmepumpen. Vi påbörjade även renoveringen av entré och bottenvåningen 2020.

Sammanfattning av föreningens ekonomi 2016- 2020 (tkr)

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	843	833	727	726	897
Rörelseresultat	-4	78	15	-189	-557
Resultat efter finansiella poster	7	92	14	-186	-562
Balansomslutning	5 596	5 474	5 400	5 379	5 576

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	2 394 546	3 965 645	144 594	-1 341 514	92 225	5 255 496
Förändring av fond för yttre underhåll			7 700	-7 700		
Balanseras i ny räkning				92 225	-92 255	
Årets resultat					6 595	6 595
Belopp vid årets utgång	2 394 546	3 965 645	152 294	-1 256 989	6 595	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
			6 512 485	-1 250 394		5 262 091

SF SK
JP GBL MB

Förslag till vinstdisposition

Årets resultat:	6 595
Balanserat resultat:	<u>-1 256 989</u>
Summa	-1 250 394
Avsättning till yttre fond	- 7 700

(Baseras på minst 0,3 % av byggnadens anskaffningsvärde enligt §54 i föreningens stadgar)

Styrelsen föreslår att -1 258 094 balanseras i ny räkning

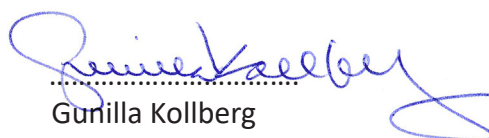
Behållningen på föreningens bankkonto uppgår vid verksamhetsårets slut till 3 miljoner kr.

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

Stockholm den 18 maj 2021



Samuel Fagerström



Gunilla Kollberg



Christina Mossbäck

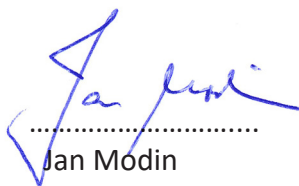


Marilú Bonezzi



Jan Peter Kostet

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 27 april 2021



Jan Modin



ORDLISTA

För att bättre förstå årsredovisningen finns här nedan förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i bokstavsordning.

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnaderna på flera år.

Avsättningar är för en bostadsrättsförening att reservera medel för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

Balansräkning visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningens reparationsfond är en fond som föreningen enligt stadgarna gör avsättning till årligen. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida reparationer i föreningen.

Förvaltningsberättelse är den del av årsredovisningen som i text återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Omsättningstillgångar är andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.

Resultaträkning visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

Ställda pant avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Upplupna intäkter är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

Upplupna kostnader är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

JP SF JK MB

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	834 498	833 169
Övriga rörelseintäkter	3	67 817	44 989
Summa rörelseintäkter		902 315	878 158
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-810 462	-702 491
Övriga externa kostnader	6	-	-180
Personalkostnader och arvoden	5	-30 166	-30 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-65 856	-65 856
Summa rörelsekostnader		-906 484	-799 164
Rörelseresultat		-4 169	78 994
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 764	14 131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-900
Summa finansiella poster		10 764	13 231
Resultat efter finansiella poster		6 595	92 225
Resultat före skatt		6 595	92 225
Skatter			
Årets resultat		6 595	92 225

JP SF SE
Eck MB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	2 385 769	2 441 377
Inventarier, maskiner och installationer	8	52 386	62 634
Summa materiella anläggningstillgångar		2 438 155	2 504 011
Summa anläggningstillgångar		2 438 155	2 504 011
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 583	86
Övriga fordringar		47 788	50 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 262	19 277
Summa kortfristiga fordringar		72 633	69 648
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		3 085 863	2 900 678
Summa kassa och bank		3 085 863	2 900 678
Summa omsättningstillgångar		3 158 496	2 970 326
SUMMA TILLGÅNGAR		5 596 651	5 474 337

SF SK
JP ell MB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 360 191	6 360 191
Fond för yttre underhåll		152 294	144 594
Summa bundet eget kapital		6 512 485	6 504 785
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 256 989	-1 341 514
Årets resultat		6 595	92 225
Summa fritt eget kapital		-1 250 394	-1 249 289
Summa eget kapital		5 262 091	5 255 496
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		152 076	80 656
Övriga skulder		1 440	840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 044	137 345
Summa kortfristiga skulder		334 560	218 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 596 651	5 474 337

SF
JP
MB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar tillämpas.

Anläggningstillgångar

-Stambyte	50 år
-Tvättstuga	25 år
-Maskiner	15 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

JP ^{SF}  SK MB

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	820 098	818 794
Hyror	14 400	14 375
	834 498	833 169

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Avgift för andrahandsuthyrning	59 431	29 798
Pantsättningsavgift	3 578	1 443
Överlåtelseavgifter	4 808	4 673
Övrigt		9 075
Summa	67 817	44 989

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetskötsel	8 354	8 354
Städning	24 276	27 593
Tillsyn, besiktning, kontroller	4 234	26 979
Trädgårdsskötsel	-	5 000
Reparationer	84 329	91 591
El	31 501	39 159
Uppvärmning	240 707	196 238
Vatten	51 411	47 361
Sophämtning	43 803	37 703
Försäkringspremie	49 699	47 214
Fastighetsavgift bostäder	68 592	66 096
Övriga fastighetskostnader	9 861	-
Kabel-tv/Bredband/IT	13 442	13 234
Förvaltningsarvode ekonomi	80 024	78 286
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	600	-
Övriga externa tjänster	22 129	13 902
	732 962	698 710
Underhåll		
El		3 781
Övrigt	77 500	
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	810 462	702 491

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	24 000	24 000
Sociala kostnader	6 166	6 637
	30 166	30 637

JP


Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	-	180
Summa	-	180

Not 7 Byggnader och mark

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	2 106 999	2 106 999
-Ombyggnad	494 868	494 868
-Mark	1 272 299	1 272 299
	<u>3 874 166</u>	<u>3 874 166</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 432 789	-1 377 181
-Årets avskrivning enligt plan	-55 608	-55 608
	<u>-1 488 397</u>	<u>-1 432 789</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 385 769	2 441 377
Taxeringsvärde		
Byggnader	14 000 000	14 000 000
Mark	35 000 000	35 000 000
	<u>49 000 000</u>	<u>49 000 000</u>
Bostäder	49 000 000	49 000 000
	<u>49 000 000</u>	<u>49 000 000</u>

JP
 [Handwritten signature]
 MB

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	169 696	169 696
	169 696	169 696
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-107 062	-96 814
-Årets avskrivning enligt plan	-10 248	-10 248
	-117 310	-107 062
Redovisat värde vid årets slut	52 386	62 634

Not 9 Kassa och bank

	2020	2019
Landshypotek	964 786	957 424
SBAB	963 056	960 175
SEB	492 684	492 684
Avräkningskonto Fastighetsägarna	665 337	490 395
Summa	3 085 863	2 900 678

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	2 958 000	2 958 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	2 958 000	2 958 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

JP
