

Årsredovisning
för
Brf Kommendören

716416-5180

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Kommendören får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt.

Bostadslägenheter har inte någon tidsbegränsning för nyttjanderätt medan nyttjanderätt för lokaler gäller tills ingånget avtal sägs upp av endera part.

Föreningen förvärvade fastigheten Minan 7 i Stockholm 1982. Fastigheten uppfördes 1895. En större ombyggnation gjordes 1929 då bland annat kungsvåning byggdes. Vidare har en större ombyggnation gjorts 1979.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa med tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare, och ansvarsförsäkring för styrelsen. Dessutom är fastigheten för all framtid försäkrad i Stockholms Brandförsäkringsbolag för 520 000 kr.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och fem hyreslokaler. Total boyta är 2 874 kvm och total lokalyta är 372 kvm.

Föreningen har en underhållsplan som man arbetar efter.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett s.k. privat bostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst fem ledamöter samt högst tre suppleanter. Firman tecknas av styrelsen, samt två ledamöter i förening.

Styrelsen bestod i början av året av Pia Watkinson (ordförande), Thomas Asserholt (vice ordförande), Katarina Bergman (sekreterare), Liselotte Westh (ledamot), samt Roland Watkinson (suppleant). Vid ordinarie årsstämma den 11 juni 2024 omvaldes Pia Watkinson, Thomas Asserholt, Liselotte Westh och Roland Watkinson. Till nya ordinarie ledamöter valdes Axel Trolle-Henckel och John Ylander. Katarina Bergman avgick från styrelsen och Axel tog över hennes roll som sekreterare. John Ylander avgick från styrelsen vid årsskiftet på grund av flytt.

Styrelsen har totalt haft åtta protokollförda styrelsemöten. Däremellan har den under året hanterat flera frågor per capsulam som protokollfördes vid efterföljande styrelsemöte.

Valberedningen har bestått av Suzanne Asserholt (sammankallande) och Katja Osvald.

Både styrelsen och valberedningen har avstått från arvode.

Föreningens revisionsbyrå har varit BDO Mälardalen AB. Auktoriserad revisor har varit Margareta Kleberg.

Fastigheter

Garage

I fastigheten finns åtta garageplatser. Dessa hyrs idag av Andreasson, Larsson, Fritz, Asserholt, Shahraki, Nordberg, Norström och Syrstad. Garagekönen utgörs av Beling, Westh, Svefors, Vahlqvist, Pettersson, Watkinson, Trolle-Henckel och Djupman. Endast en garageplats/familj får utnyttjas. Den som inte är permanent boende i föreningen hamnar sist i kön. Likaså den som tackar nej men vill kvarstå i kön. Hyrorna är indexreglerade enligt avtal.

Lokaler

Massage & Friskvård, Leena Persson och Per Jansson Fastighetsförmedling AB hyr lokaler av föreningen.

Hyrorna är indexreglerade enligt avtal.

Arrendeavtal finns för Shahraki, Pettersson och Djupman som nyttjar gårdsmark för uteplats mot en avgift på 1 200 kr per år.

Förvaltning

Föreningen anlitar AB Rådstornet som ekonomisk och teknisk förvaltare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av taket, gårdsfasaderna samt fasaden för bottenvåningen mot gatan har utförts under 2024. Mindre anmärkningar återstår och kommer att åtgärdas under våren 2025.

För att finansiera detta har föreningen upptagit två nya lån om totalt 8,6 miljoner kronor.

Styrelsen har beslutat att ändra föreningens redovisningsmetod från K2 till K3, för att ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Vid årets slut var antalet medlemmar 43 (42).

Överlåtelser

Aaroe har sålt sin lägenhet till Djupman, med tillträde under 2025.

Andrahandsupplåtelser

Under räkenskapsåret 2024 har tre medlemmar beviljats andrahandsupplåtelser; Ögren, Beling och Cederwall. Medlem, som av styrelsen beviljats andrahandsupplåtelse, debiteras en årlig avgift på 10% av prisbasbeloppet.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 501	2 062	1 901	1 896
Resultat efter finansiella poster	-655	-584	-72	315
Soliditet (%)	36,9	54,1	55,3	56,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	478	408	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 279	2 590	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 962	2 988	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-40	34	0	0
Räntekänslighet (%)	12,0	7,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	245	227	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	55,0	56,0	0,0	0,0

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på förhöjda reparationskostnader relaterade till avloppstammar, kringkostnader för tak- och fasadrenoveringarna, pantbrevskostnader, samt höjda räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten, före rörelsekapital, är -397 tkr.

Styrelsen ser kontinuerligt över föreningens ekonomi, för att möta de ökade kostnaderna. Avgifterna kan komma att höjas under 2025 för att det långsiktiga kassaflödet ska hamna i balans.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 586 900	8 994 823	570 382	-3 370 553	-583 823	11 197 729
Avsättning fond för yttre underhåll			47 787	-47 787		0
Disposition av föregående års resultat:				-583 823	583 823	0
Årets resultat					-654 708	-654 708
Belopp vid årets utgång	5 586 900	8 994 823	618 169	-4 002 163	-654 708	10 543 021

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 002 163
årets förlust	-654 708
	-4 656 871
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	64 232
i ny räkning överföres	-4 704 658
	-4 656 871

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 501 010	2 061 967
Övriga intäkter		0	46 432
		2 501 010	2 108 399
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-441 025	-188 911
Planerat underhåll	4	-324 728	-524 303
Fastighetsavgift/skatt		-131 100	-129 378
Driftskostnader	5	-1 413 011	-1 315 979
Övriga kostnader	6	-217 455	-71 597
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-198 588	-198 588
		-2 725 907	-2 428 756
Rörelseresultat		-224 897	-320 357
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 404	10 913
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 215	-274 380
		-429 811	-263 467
Resultat efter finansiella poster		-654 708	-583 824
Resultat före skatt		-654 708	-583 824
Årets resultat		-654 708	-583 823

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 216 891	18 376 179
Inventarier, verktyg och installationer	8	464 369	503 669
Pågående arbeten	9	6 837 381	0
		25 518 641	18 879 848
Summa anläggningstillgångar		25 518 641	18 879 848
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		128 780	84 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		196 777	103 253
		325 557	187 592
<i>Kassa och bank</i>		2 659 934	1 621 097
Summa omsättningstillgångar		2 985 491	1 808 689
SUMMA TILLGÅNGAR		28 504 132	20 688 537

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 586 900	5 586 900
Uppåtelseavgifter		8 994 823	8 994 823
Fond för yttre underhåll		618 169	570 382
		15 199 892	15 152 105
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 002 163	-3 370 553
Årets resultat		-654 708	-583 823
		-4 656 871	-3 954 376
Summa eget kapital		10 543 021	11 197 729
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 270 000	8 587 250
Summa långfristiga skulder		7 270 000	8 587 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 864 250	0
Leverantörsskulder		306 300	349 068
Aktuella skatteskulder		43 564	69 307
Övriga skulder		66 364	32 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	410 633	452 425
Summa kortfristiga skulder		10 691 111	903 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 504 132	20 688 537

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-224 898	-320 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		198 588	198 588
Erhållen ränta		1 404	10 913
Erlagd ränta		-372 260	-274 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-397 166	-385 235
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-137 965	-82 117
Förändring av leverantörsskulder		-42 768	135 554
Förändring av kortfristiga skulder		-92 883	-106 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-670 782	-438 520
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 837 381	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 837 381	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		8 600 000	0
Amortering av lån		-53 000	-53 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 547 000	-53 000
Årets kassaflöde		1 038 837	-491 520
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 621 097	2 112 617
Likvida medel vid årets slut		2 659 934	1 621 097

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Fastigheten har komponentsindelats från och med räkenskapsåret 2024.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	1%
Byggnadsinventarier	4%
Inventarier	10%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 373 990	1 173 155
Hyror lokaler	855 242	623 843
Hyror garage och parkeringsplatser	257 536	245 536
Överlåtelse- och pantavsättningsavgifter	0	483
Övriga hyresintäkter	14 242	18 950
	2 501 010	2 061 967

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Bostäder	84 824	0
Lokaler	28 622	0
Gemensamma utrymmen	184 504	41 210
Garage och parkeringsplatser	0	0
Elinstallationer	0	2 854
Vatten/avlopp	69 058	133 816
Värme	0	0
Övriga installationer	74 017	11 031
	441 025	188 911

Not 4 Planerat underhåll

	2024	2023
Bostäder	0	66 409
Lokaler	0	0
Gemensamma utrymmen	117 718	73 289
Garage och parkeringsplatser	0	0
Elinstallationer	0	8 309
Vatten/avlopp	0	69 954
Värme	0	0
Övriga installationer	0	156 915
Tak	207 010	149 427
	324 728	524 303

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
El	109 125	131 063
Värme	590 461	546 118
Vatten och avlopp	94 936	76 829
OVK	43 990	0
Fastighetsskötsel	87 911	80 084
Städning	68 719	37 743
Sophämtning	66 380	55 173
Snöröjning	20 822	84 241
Kabel tv/bredband	24 486	22 917
Försäkringspremie	92 707	83 118
Övriga fastighetskostnader	26 368	3 000
Förvaltningsarvode ekonomi	102 380	52 350
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	16 522	1 391
Teknisk förvaltning utöver avtal	0	45 130
Tillsyn, besiktning, kontroller	68 205	18 646
Panter och överlåtelse	0	7 204
Juridiska åtgärder	0	70 971
	1 413 012	1 315 978

Not 6 Övriga kostnader

	2024	2023
Konsultarvode	0	26 731
Revisionsarvode	40 000	33 783
Övriga kostnader	177 455	11 083
	217 455	71 597

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 410 557	21 410 557
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 410 557	21 410 557
Ingående avskrivningar	-3 034 378	-2 875 090
Årets avskrivningar	-159 288	-159 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 193 666	-3 034 378
Utgående redovisat värde	18 216 891	18 376 179
Taxeringsvärden byggnader	50 832 000	50 832 000
Taxeringsvärden mark	127 432 000	127 432 000
	178 264 000	178 264 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 477 514	1 477 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 477 514	1 477 514
Ingående avskrivningar	-973 845	-934 545
Årets avskrivningar	-39 300	-39 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 013 145	-973 845
Utgående redovisat värde	464 369	503 669

Not 9 Pågående arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående arbeten, nedlagda kostnader tak	2 848 108	0
Pågående arbeten, nedlagda kostnader fasad	3 989 273	0
	6 837 381	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,67	2025-03-01	1 264 250	1 277 250
Stadshypotek	2,28	2027-03-30	3 350 000	3 350 000
Stadshypotek	4,44	2027-10-30	3 920 000	3 960 000
Stadshypotek	3,67	2025-02-03	4 000 000	0
Stadshypotek	3,22	2025-03-19	4 600 000	0
			17 134 250	8 587 250
Kortfristig del av långfristig skuld			9 864 250	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	206 414	337 930
Upplupna räntekostnader	58 955	0
Övriga upplupna kostnader	145 264	114 494
	410 633	452 424

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 165 000	10 000 000
	17 165 000	10 000 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pia Watkinson
Ordförande

Thomas Asserholt

Axel Trolle-Henckel

Liselotte Westh

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 10:47

SENT BY OWNER:

Martin Lilja · 22.05.2025 12:04

DOCUMENT ID:

Skxvjlun-xe

ENVELOPE ID:

rkvsU_2Wex-Skxvjlun-xe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Kommendören 2024.pdf

15 pages

SHA-512:

09185f678725e68ec21750452bf50638f9cff11314d6082
a4f674a39c6a7f451b3f4dab4e3f9f1033db354500f813bf
b62de9966c5831261d4b1ed2269b6110e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Axel Trolle-Henckel axel.trolle@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 12:10 22.05.2025 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/19) IP: 188.66.62.246
2. Jan Thomas Folke Asserholt thomas.asserholt@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 12:11 22.05.2025 12:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/29) IP: 83.219.221.7
3. Anna Pia Elisabeth Watkinson pia.watkinson@cancerrehabfonden.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 13:46 22.05.2025 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/24) IP: 185.153.213.204
4. LISELOTTE WESTH westh.liselotte@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 15:13 22.05.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/07/31) IP: 85.229.70.239
5. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 10:47 23.05.2025 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed