

Årsredovisning för
Brf Styrmanen 36
769600-2059

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Styrmanen 36 i Stockholm, org.nr. 769600-2059 avger härmed följande berättelse för verksamhetsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Styrelsen

Vid årsmötet den 11 maj 2022 valdes följande styrelse för föreningen:

Ordförande	Hans Bredberg
Ledamöter	Carima Fagerberg Omid Noghabai Maria Kans Peter Bohman (avgått/flyttat)
Suppleanter	Louise Bierké Maryam Rashidi Shajan Shekarestan

Revisorer

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Karolina Lövström från BDO Mälardalen AB samt Nils-Fredrik Carlsson, internrevisor.

Valberedning

Valberedning har bestått av Annika Elmlund, John Löwbäck samt Ernst Andersson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2022.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Föreningens medlemsantal uppgick per den 31 december till 62 st.
Antalet överlåtelse har under året varit 2 st.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med gemensamt bostadsrättstillägg hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring genom Söderberg & Partners.

Fastighetsskötsel och förvaltning

Föreningen har avtal med Driftia Förvaltning AB avseende fastighetsskötsel.
Save Time Ekonomikonsult AB svarar för den ekonomiska förvaltningen.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Aktiviteter

Styrelsen har under året arbetat aktivt för att bibehålla och utveckla bostadsrättsföreningen på bästa möjliga sätt.

Under hösten förstördes träden på gården av den kraftiga stormen och innan sommaren kommer därför nya träd av likartad sort att planteras för att skapa en trivsamt miljö för alla medlemmar.
Murgrönan vid stenarna kommer också att bytas ut.

Under året har styrelsen också aktivt sökt ny hyresgäst till lokalen i källaren då nuvarande hyresgäst har sagt upp sitt avtal. Vår förhoppning är att inom närtid kunna landa i ett nytt hyreskontrakt med en intressent.

En taköversyn genomfördes under året och vissa mindre åtgärder kommer att vidtas enligt rekommendation från denna. Styrelsen har även tecknat ett avtal med Bleck och Plåt som kommer att genomföra årliga takbesiktningar för att vi ska kunna hålla efter våra fina tak på bästa möjliga sätt.

Mattvätt i trappuppgångar samt fönsterputs i dessa har beställts och kommer att utföras under våren.

Styrelsen har också under året tagit itu med problem med stopp i avlopp hos flera medlemmar och stamspolning kommer därför att genomföras i samtliga trappuppgångar i närtid för att undvika liknande problem i framtiden.

Vi kan också meddela att styrelsen har tecknat ett avtal med Euroclean som vår nya städfirma. Vi ser fram emot ett gott samarbete med dem för att upprätthålla en hög standard av renlighet och trivsel i vår förening

I övrigt har inga åtgärder behövts under året och föreningen har fungerat på ett stabilt sätt.

Vi i styrelsen vill tacka alla boende för ert fortsatta engagemang och bidrag till en trivsamt och säker boendemiljö. Styrelsen ser fram emot att fortsätta utveckla och förbättra föreningen under nästa år.

Ombyggnadsprojekt och fastighetsunderhåll

- I iordningställande av soprum i enlighet med nya lagkrav för anpassning till kärl för återvinning av matavfall.
- Medlemmar fick möjlighet till grovstädning då hämtning av grovavfall beställdes för upphämtning på gården.
- Årlig genomgång av Brand- och utrymningssystem s.k. BUS genomfördes av Hald och Tesch AB under oktober månad.
- Gården har underhållits av Stadsträdgården som också hängt upp julkransar och julgran på gården. Bägge träden fick sågas ned efter den kraftiga stormen och nya kommer att planteras. Ny murgröna kommer också att planteras då stora delar av den befintliga dött.
- En taköversyn har genomförts och vissa mindre förebyggande åtgärder kommer att vidtas.
- Nytt städavtal har tecknats med Euroclean som erbjuder en bättre service, villkor och kvalitet.
- Reparation/underhåll av hiss i uppgång A

Investeringar 2022

- Inköp av nya parasoll till innergården.

Gjorda investeringar tidigare år

Balkonger gårdar: 2007, 2008,
Balkonger mot gatan: 2013 och 2014
Energideklaration; 2009 - 2010
Gårdsfasadrenovering: 2009
Brandutredning; 2009
VVS utredning 2019 och 2013
Slamsugning av stammar 2010
Nya avloppsstammar i källare 2010
Om dragning av el i källare och på vind 2010
Utbyggnad av nyckelkods-system i hela fastigheten 2010, 2014
OVK besiktning 2010, 2014 och 2015
Helrenovering av källare och vindsutrymmen 2010 - 2011 och 2015
Renovering av gården 2010 - 2012
Trapphusrenovering 2011 - 2012
Säkerhetsdörrar i hela fastigheten 2011 - 2012
Byte av portar inkl. automatisk öppning 2011 - 2012
Försäljning av outnyttjad yta till lägenhetsinnehavare 2013 - 2015
Utebelysning mot gata och på gård 2013
Helrenoverad hyreslokal inkl. nya badrum 2013

Fiberoptik 100mbit bredband till alla lägenheter 2012 - 2014
Nytt tak på gathus inkl. tak säkerhet och hängrännor 2014
3 st. nya hissar (allt nytt) 2014
Cykelgarage inkl. ny elektrisk garageport 2014
Nybyggd övernattningslägenhet till medlemmarna 2014
Gemensamhetslokal 2014
Genomgång av värmeanläggning 2014
Snösmålningsanläggning 2015
Bastu/relaxavdelning 2105
Inläggning av mattor i trapphus 2017.
Renovering av fönster i trapphusen i gårdshusen 2017
OVK-genomgång gårdshusen 2018
Tak säkerhet och nya räcken 2019
Renovering uthyringsdel kontor 2019
Renovering av dusch i relaxavdelning 2019

Resultat och ställning

	2022	2021	2020
Intäkter	3 419 771	3 259 051	3 165 788
Rörelseresultat	-61 447	-186 215	-624 473
Resultat efter finansiella poster	-186 066	-242 163	-737 651
Balansomslutning	85 164 708	85 596 729	85 788 616
Fond för yttre underhåll	3 795 571	3 354 571	2 913 571

Flerårsöversikt (kr)

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	3 389 535	3 244 744	3 154 379	3 083 911	3 017 427
Resultat efter finansiella poster	-186 066	-242 163	-737 351	-37 416	-768 751
Soliditet %	87	87	87	88	87
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	410	410	410	410	410
Energikostnad/kvm totalyta	226	221			
Värmekostnad/kvm totalyta	146	157			
El/kvm totalyta	63	48			
Vatten/kvm totalyta	17	16			
Sparande/kvm totalyta	120	133			
Skuldsättning/kvm totalyta	2 359	2 359			
Ränta/kvm totalyta	37	19			
Räntekänslighet i procent	7%	7%			

Bostadsrättsyta 3 094 kvm. Totalyta 3 771 kvm.

Eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Kapital- tillskott	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 648 781	30 502 653	2 726 292	3 354 571	-10 379 860	-242 163
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					-242 163	242 163
Avsättning yttre fond				441 000	-441 000	
Årets resultat						-186 066
Belopp vid årets slut	48 648 781	30 502 653	2 726 292	3 795 571	-11 063 023	-186 066

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-11 063 023
årets resultat	-186 066
Totalt	-11 249 089
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	639 600
balanseras i ny räkning	-11 888 689
	-11 249 089

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 389 535	3 244 744
Övriga rörelseintäkter		30 236	14 307
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 419 771	3 259 051
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 669 522	-2 619 518
Personalkostnader	4	-174 605	-188 658
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-637 092	-637 090
Summa rörelsekostnader		-3 481 219	-3 445 266
Rörelseresultat		-61 448	-186 215
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		16 100	15 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 756	-71 348
Summa finansiella poster		-124 618	-55 948
Resultat efter finansiella poster		-186 066	-242 163
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-186 066	-242 163
Skatter			
Årets resultat	5	-186 066	-242 163

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	78 868 986	79 426 465
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 077 132	2 156 745
Summa materiella anläggningstillgångar		80 946 118	81 583 210
Summa anläggningstillgångar		80 946 118	81 583 210
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		274 508	299 312
Övriga fordringar		2 893	570 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138 370	123 664
Summa kortfristiga fordringar		415 771	993 402
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 802 819	3 020 117
Summa kassa och bank		3 802 819	3 020 117
Summa omsättningstillgångar		4 218 590	4 013 519
SUMMA TILLGÅNGAR		85 164 708	85 596 729

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 151 434	79 151 434
Kapitaltillskott		2 726 292	2 726 292
Yttre underhållsfond		3 795 571	3 354 571
Summa bundet eget kapital		85 673 297	85 232 297
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 063 023	-10 379 860
Årets resultat		-186 066	-242 163
Summa fritt eget kapital		-11 249 089	-10 622 023
Summa eget kapital		74 424 208	74 610 274
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		84 656	84 656
Summa långfristiga skulder		84 656	84 656
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 896 970	8 896 970
Leverantörsskulder		179 562	109 915
Skatteskulder		23 615	568 861
Övriga skulder		138 850	104 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 416 847	1 221 353
Summa kortfristiga skulder		10 655 844	10 901 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 164 708	85 596 729

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-186 066
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	680 203
	<u>494 137</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	494 137
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	8 797
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	279 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten	782 702
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	
Årets kassaflöde	782 702
Likvida medel vid årets början	<u>3 020 117</u>
Likvida medel vid årets slut	3 802 819

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar samt planerat underhåll. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor)

Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Lokal förskola	50
-Inventarier, verktyg och installationer	10-50

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 269 888	1 269 888
Hysesintäkter, lokaler	2 097 447	1 955 056
Gästlägenhet	22 200	19 800
	3 389 535	3 244 744

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Uppvärmning	552 048	592 204
El	236 124	179 788
Vatten och avlopp	62 338	62 596
Hiss	27 565	26 781
Sophämtning	235 296	208 486
Städning	177 792	182 435
Fastighetsskötsel	100 597	94 644
Kabel-TV och Bredband	84 506	84 254
Snöröjning	28 972	61 750
Fastighetsförsäkring	149 739	141 866
Förbrukningsmaterial, fastighet	1 584	2 149
Förbrukningsinventarier, fastighet	0	23 839
	1 656 561	1 660 792

Reparationer och underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gård	108 362	75 944
Vatten och avlopp	207 079	0
Värme	1 700	56 119
Tvättstugan	0	7 280
Ventilation	0	14 852
Hissar	40 464	20 555
Huskropp	93 245	70 146
Övrigt	12 657	8 553
	463 507	253 449

Planerade underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Värme	1 228	11 436
Huskropp	0	96 337
	1 228	107 773

Administrativa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Telefon och porto	28 814	28 725
Datakostnader	16 799	29 548
Övriga egna administrationskostnader	4 576	644
Revisionsarvode	32 796	37 981
Ekonomisk förvaltning	72 744	70 760
Bankkostnader	4 665	4 384
Föreningsavgifter	5 030	4 906
Konsultarvoden	84 685	79 412
Advokatkostnader	0	67 500
Övriga kostnader	800	907
	250 909	324 767

Fastighetsskatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt	297 317	272 737
	297 317	272 737

Not 4 Personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvoden	133 099	143 790
Sociala Avgifter	41 506	44 868
	174 605	188 658

Not 5 Resultat efter fondering

	2022-12-31	2021-12-31
Årets resultat	-186 066	-242 163
Avsättning till yttre underhållsfond	-441 000	-441 000
Resultat efter fondering	-627 066	-683 163

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	58 709 018	58 709 018
	<u>58 709 018</u>	<u>58 709 018</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 833 935	-7 344 792
-Årets avskrivning enligt plan	-489 143	-489 143
	<u>-8 323 078</u>	<u>-7 833 935</u>
Lokal Förskola		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 416 791	3 416 791
	<u>3 416 791</u>	<u>3 416 791</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-546 685	-478 349
-Årets avskrivning enligt plan	-68 336	-68 336
	<u>-615 021</u>	<u>-546 685</u>
Mark	<u>25 681 276</u>	<u>25 681 276</u>
Redovisat värde vid årets slut	78 868 986	79 426 465
Taxeringsvärde bostad byggnad	55 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde bostad mark	135 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde lokal byggnad	12 600 000	9 000 000
Taxeringsvärde lokal mark	10 600 000	12 000 000
	<u>213 200 000</u>	<u>147 000 000</u>

Not 7 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 969 717	2 969 717
-Nyanskaffningar	281 774	281 774
	<u>3 251 491</u>	<u>3 251 491</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 094 746	-1 015 135
-Årets avskrivning enligt plan	-79 613	-79 611
	<u>-1 174 359</u>	<u>-1 094 746</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 077 132	2 156 745

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut*

	2022-12-31	2021-12-31
SHB lån 523663, ränta 2,83%, slutbetalningsdag 230120	8 896 970	8 896 970
	8 896 970	8 896 970

*) Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, vilket är anledningen till att de redovisas som kortfristiga skulder trots att styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

Underskrifter

Stockholm det datum som framgår av elektroniska underskrifter

Hans Bredberg
Ordförande

Carima Fagerberg
Ledamot

Maria Kans
Ledamot

Omid Noghabai
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektroniska underskrifter

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Nils-Fredrik Carlsson
Internrevisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.06.2023 15:49

SENT BY OWNER:

Svea Johansson · 09.06.2023 13:48

DOCUMENT ID:

rJgeF-clD3

ENVELOPE ID:

B1eFWqgP2-rJgeF-clD3

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Styrmannen 36 2022.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carima Fagerberg carima.fagerberg@gmail.com	Signed Authenticated	09.06.2023 13:58 09.06.2023 13:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/08/12) IP: 94.234.99.187
2. Hans Gösta Sven Bredberg hans@advokatbredberg.se	Signed Authenticated	09.06.2023 14:08 09.06.2023 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/01/08) IP: 37.46.176.206
3. Maria Kans maria.kans@hotmail.com	Signed Authenticated	09.06.2023 16:14 09.06.2023 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/11) IP: 213.163.153.194
4. OMID NOGHABAI omid.noghabai@live.se	Signed Authenticated	09.06.2023 22:03 09.06.2023 22:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/03) IP: 83.187.188.187
5. Nils-Fredrik Carlsson nfcarlsson@gmail.com	Signed Authenticated	09.06.2023 23:03 09.06.2023 23:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/08/31) IP: 98.128.228.73
6. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	12.06.2023 15:49 12.06.2023 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 78.70.50.36

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



PAdES
sealed