

Årsredovisning för
Brf Styrmannen 36
769600-2059

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Styrmanen 36 i Stockholm, org.nr. 769600-2059 avger härmed följande berättelse för det tjugonde verksamhetsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Styrelsen

Vid årsmötet den 14 april 2021 valdes följande styrelse för föreningen

Ordförande	Annika Elmlund
Ledamöter	Carima Fagerberg Maria Kans Omid Noghabai Peter Bohman
Suppleanter	Pontus Lindström

Under verksamhetsåret har styrelsen haft tio protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har bestått av John Löwbäck och Ernst Andersson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2021.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Föreningens medlemsantal uppgick per den 31 december till 62 st.
Antalet överlåtelse har under året varit 8 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. Intäkterna uppgår i genomsnitt till 3,2 miljoner kr per år.

Aktiviteter

Även detta år har precis som 2020 präglats av Covid 19. Styrelsen har trots restriktioner under framför allt våren genomfört tio styrelsemöten. Vi har alltid följt rådande restriktioner och hållit avstånd. En sista slutkontroll och finjustering av det nya värmesystemet som byttes ut under 2020 genomfördes i månadsskiftet januari/februari. Det nya värmesystemet ger oss en jämnare fördelning och ett smartare flöde av värmen genom att systemet bättre anpassar sig efter utomhus temperaturen.

Ombyggnadsprojekt och fastighetsunderhåll.

- OVK genomfördes i Dagis lokaler.
- Mattvävt av mattor i föreningens samtliga entréer genomfördes under sommaren.
- Gården har underhållits av Stadsträdgården som också hängt upp jul kransar och julgran med belysning.
- Städavtal fortsätter med Skura som städar varannan vecka. Här ingår även grovstädning 2ggr/år ingår samt städning av soprum, källare, cykelrum och vindar.
- Årlig genomgång av Brand- och utrymningssystem s.k. BUS genomfördes av Hald och Tesch AB under oktober månad.

Investeringar 2021

- Inköp av två nya parasoll till innergården.
- Taken mellan hus A och E målades om. Den stora anledningen var solskador. Flagor blåste av under vinterhalvåret och orsakade stopp i stuprännan.

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
Snösmältningsanläggning 2015
Bastu/relaxavdelning 2105
Inläggning av mattor i trapphus 2017.
Renovering av fönster i trapphusen i gårdshuset 2017
OVK-genomgång gårdshuset 2018
Tak säkerhet och nya räcken 2019
Renovering uthyrningsdel kontor 2019
Renovering av dusch i relaxavdelning 2019
Installation av kameror i alla entréer mot gatan 2019
Utbyte av värmesystem 2020
Ommålning av alla gårdsdörrar mot gård 2020
Renovering av soprum; nya kärl och ommålning av golv 2020
Kanalrensning och utbyte av fläktar i hus A 2020
Ny digital plattform och modernisering av hemsida 2020
Ommålning av tak mellan hus C och D 2020

Resultat och ställning

	2021	2020	2019
Intäkter	3 259 051	3 165 788	3 753 671
Rörelseresultat	-186 215	-624 473	56 647
Resultat efter finansiella poster	-242 163	-737 351	-37 416
Balansomslutning	85 596 729	85 788 616	86 107 152
Fond för yttre underhåll	3 354 571	2 913 571	2 472 571

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	3 244 744	3 154 379	3 083 911	3 017 427	3 003 929
Resultat efter finansiella poster	-242 163	-737 351	-37 416	-768 751	-257 366
Soliditet, %	87	87	88	87	88
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	410	410	410	410	412
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 876	2 876	2 896	2 896	2 896
Ränta/kvm bostadsrättsyta	23	41	35	38	38
Värmekostnad/kvm totalyta	156	138	150	156	144

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	2 913 571	-9 201 509	-737 351
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					-737 351	737 351
Avsättning yttre fond				441 000	-441 000	
Årets resultat						-242 163
Belopp vid årets slut	48 648 781	30 502 653	2 726 292	3 354 571	-10 379 860	-242 163

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-10 379 860
årets resultat	-242 163
Totalt	-10 622 023
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	441 000
balanseras i ny räkning	-11 063 023
	-10 622 023

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 244 744	3 154 379
Övriga rörelseintäkter		14 307	11 409
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 259 051	3 165 788
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 619 518	-2 939 541
Personalkostnader	4	-188 658	-227 719
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-637 090	-623 001
Summa rörelsekostnader		-3 445 266	-3 790 261
Rörelseresultat		-186 215	-624 473
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		15 400	14 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 348	-127 578
Summa finansiella poster		-55 948	-112 878
Resultat efter finansiella poster		-242 163	-737 351
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-242 163	-737 351
Skatter			
Årets resultat	5	-242 163	-737 351

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	79 426 465	79 983 944
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 156 745	1 954 582
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	281 774
Summa materiella anläggningstillgångar		81 583 210	82 220 300
Summa anläggningstillgångar		81 583 210	82 220 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		299 312	282 921
Övriga fordringar		570 426	517 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 664	106 139
Summa kortfristiga fordringar		993 402	906 199
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 020 117	2 662 117
Summa kassa och bank		3 020 117	2 662 117
Summa omsättningstillgångar		4 013 519	3 568 316
SUMMA TILLGÅNGAR		85 596 729	85 788 616

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		3 354 571	2 913 571
Summa bundet eget kapital		85 232 297	84 791 297
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 379 860	-9 201 509
Årets resultat		-242 163	-737 351
Summa fritt eget kapital		-10 622 023	-9 938 860
Summa eget kapital		74 610 274	74 852 437
<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		109 915	90 605
Skatteskulder		568 861	564 914
Övriga skulder		104 700	97 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 221 353	1 201 528
Summa kortfristiga skulder		10 901 799	10 851 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 596 729	85 788 616

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.

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 269 888	1 269 888
Hysesintäkter, lokaler	1 955 056	1 859 291
Gästlägenhet	19 800	25 200
	3 244 744	3 154 379

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Uppvärmning	592 204	522 802
El	179 788	139 931
Vatten och avlopp	62 596	54 695
Hiss	26 781	26 442
Sophämtning	208 486	185 550
Städning	182 435	153 945
Fastighetsskötsel	94 644	94 312
Kabel-TV och Bredband	84 254	86 082
Snöröjning	61 750	7 403
Fastighetsförsäkring	141 866	135 054
Förbrukningsmaterial, fastighet	2 149	2 815
Förbrukningsinventarier, fastighet	23 839	22 435
	1 660 792	1 431 466

Reparationer och underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Gård	75 944	97 762
Vatten och avlopp	0	15 223
Värme	56 119	266 541
Tvättstugan	7 280	16 537
Elanläggning	0	3 011
Ventilation	14 852	72 411
Hissar	20 555	22 243
Huskropp	70 146	237 440
Övrigt	8 553	9 833
	253 449	741 001

Planerade underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Värme	11 436	92 255
Huskropp	96 337	99 911
	107 773	192 166

Administrativa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Telefon och porto	28 725	15 237
Datakostnader	29 548	29 877
Övriga egna administrationskostnader	644	20 223
Revisionsarvode	37 981	30 686
Ekonomisk förvaltning	70 760	71 668
Bankkostnader	4 384	3 465
Föreningsavgifter	4 906	5 184
Konsultarvoden	79 412	103 303
Advokatkostnader	67 500	0
Övriga kostnader	907	23 818
	324 767	303 461

Fastighetsskatt

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt	272 737	271 447
	272 737	271 447

Not 4 Personalkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arvoden	143 790	174 304
Sociala Avgifter	44 868	53 415
	188 658	227 719

Not 5 Resultat efter fondering

	2021-12-31	2020-12-31
Årets resultat	-242 163	-737 351
Avsättning till yttre underhållsfond	-441 000	-441 000
Resultat efter fondering	-683 163	-1 178 351

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-7 344 792	-6 855 649
-Årets avskrivning enligt plan	-489 143	-489 143
	<u>-7 833 935</u>	<u>-7 344 792</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	-478 349	-410 013
-Årets avskrivning enligt plan	-68 336	-68 336
	<u>-546 685</u>	<u>-478 349</u>
Mark		
	<u>25 681 276</u>	<u>25 681 276</u>
Redovisat värde vid årets slut	79 426 465	79 983 944
Taxeringsvärde bostad byggnad	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde bostad mark	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde lokal byggnad	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde lokal mark	12 000 000	12 000 000
	<u>147 000 000</u>	<u>147 000 000</u>

Not 7 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 969 717	2 969 717
-Nyanskaffningar	281 774	
	<u>3 251 491</u>	<u>2 969 717</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 015 135	-949 613
-Årets avskrivning enligt plan	-79 611	-65 522
	<u>-1 094 746</u>	<u>-1 015 135</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 156 745	1 954 582

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut*

	2021-12-31	2020-12-31
SHB lån 912989, ränta 0,910%, ffd 220120	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

	2021-12-31	2020-12-31
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

Annika Elmlund
Ordförande

Omid Noghabai
Ledamot

Carima Fagerberg
Ledamot

Peter Bohman
Ledamot

Maria Kans
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Auktoriserad revisor
Karolina Lövström

Av årsmötet vald revisor
Nils-Fredrik Carlsson



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.04.2022 15:56

SENT BY OWNER:

Mea-louise Hedman · 06.04.2022 12:11

DOCUMENT ID:

rJ98wJoQ9

ENVELOPE ID:

rkt8w1oXq-rJ98wJoQ9

DOCUMENT NAME:

ÅR 2021.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Maria Kans maria.kans@hotmail.com	Signed Authenticated	06.04.2022 12:19 06.04.2022 12:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/01/1983) IP: 213.132.108.18
Peter Åke Torgny Bohman Peterbohman94@gmail.com	Signed Authenticated	06.04.2022 13:53 06.04.2022 12:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/08/1994) IP: 94.234.96.82
ANNIKA ELM LUND annika.elmlund@seb.se	Signed Authenticated	06.04.2022 15:45 06.04.2022 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/05/1963) IP: 129.178.88.87
Carima Fagerberg carima.fagerberg@gmail.com	Signed Authenticated	06.04.2022 15:45 06.04.2022 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/08/1973) IP: 62.119.64.252
OMID NOGHABAI omid.noghabai@live.se	Signed Authenticated	06.04.2022 15:56 06.04.2022 15:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/07/1988) IP: 90.129.192.178

* 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.

[ByWnZf3Qc-ByMnZzhmQ](#)



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2022 09:57

SENT BY OWNER:

Mea-louise Hedman · 07.04.2022 09:24

DOCUMENT ID:

ByMnZzhmq

ENVELOPE ID:


ByWnZf3Qc-ByMnZzhmq

DOCUMENT NAME:

ÅR 2021.pades.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KAROLINA LÖVSTRÖM karolina.lovstrom@bdo.se	 Signed Authenticated	07.04.2022 09:57 07.04.2022 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 13/09/1984) IP: 85.229.178.68

* 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