

Årsredovisning för

Brf Styrmannen 36

769600-2059

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Styrmannen 36 (769600-2059), med säte i Stockholms kommun, avger härmed följande berättelse för verksamhetsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Styrmannen 36 är ett privatbostadsföretag enlig inkomstskattelagen (äktad bostadsrättsförening). Föreningen äger fastigheten Styrmannen 36 i Stockholms kommun och innehar således marken med äganderätt.

Styrelsen

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning;

Ordförande	Marcus Åvall
Ledamöter	Carima Fagerberg
	Kerstin Rydström
	Oliver Lindström
	Toni Orädd

Suppleanter	Tomas Bristedt
	Louise Bierké

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har bestått av Annika Elmlund och John Löwbäck.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2024.

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 höjts med 20 procent i syfte att täcka ökade kostnader och för att bibehålla en stabil ekonomi för föreningen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan

Aktiviteter och fastighetsunderhåll

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

- Styrelsen har under året låtit plantera nya träd samt borttagning av sandlådan och buskar som bar på ohyra.
- Under våren skedde en översvämning i tvättstugan som hanterades med påföljande reparation, bland annat genom utbyte av rotskadade avloppsrör i källaren i gathuset.
- Delar av stammarna har spolats och förstudie avseende besiktning av stammarna har fortsatt.
- Radonmätning har genomförts.
- Strömbrytare till dörröppningsmekanismerna till flertalet av entrédörrarna har fått ny placering så att det blir lättare att nå.
- En översyn har skett avseende fastighetens ventilation inför kommande OVK.
- En storstädning av fastigheten har genomförts och vindar, källare och cykelförråd har rensats.

Styrelsen har under året arbetat aktivt med att se över kostnadsposter, bl.a. genom att gå igenom leverantörsavtal och fakturor och rensat upp så vi inte betalar för något vi inte behöver. Räntan på lånen har omförhandlats och föreningens överlikvider sätts numera regelbundet undan till räntekonton. Genom detta arbete samt ökade hyresintäkter, både från hyresgäster men också medlemmarna, ser styrelsen positivt på föreningens ekonomiska utveckling.

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.

Gjorda investeringar tidigare år

- Stambytt 1979 och 1984
- 2007/2008 Balkonger mot gården
- 2009 Gårdsfasadrenovering
- 2009 Brand och VVS utredning
- 2010 Slamsugning av stammar. Nya avloppsstammar i källare
- 2010/2011/2015 Renovering av källare och vindsutrymmen
- 2010/2014 Nyckelkodssystem i hela fastigheten
- 2011/2012 Trapphusrenovering
- 2012 Säkerhetsdörrar
- 2012 OVK
- 2013 Helrenovering hyreslokal
- 2013/2014 Balkonger mot gatan
- 2014 Fiberoptik 100 mbit till samtliga lägenheter
- 2014 Nytt tak på gathus
- 2014 Tre nya hissar
- 2014 Nytt cykelgarage inkl. ny elektrisk garageport
- 2014 Nybyggd övernattningslägenhet för medlemmar
- 2014 Slutrenovering källare och vind
- 2014 OVK-besiktning
- 2015 Bastu/relax-avdelning
- 2017 Inläggning av mattor trapphus
- 2017 Renovering av fönster i trapphusen i gårdshuset
- 2018 OVK-genomgång gårdshuset
- 2019 Taksäkerhet och nya räcken
- 2019 Renovering uthyrningsdel kontor
- 2019 Renovering av dusch i relaxavdelning
- 2019 Installation av kameror i alla entréer mot gatan
- 2020 Komplettering taksäkerhet + räcken A-hus
- 2020 Målning samt lagning av tak för C- och D-hus
- 2020 Målning och lagning gårdsdörrar
- 2020 Byte fläkt A-hus samt rengöring av alla filter och kanaler
- 2020 Uppgradering av värmesystem samt utbyte av växlare
- 2021 Målning samt lagning av tak mellan A-och E-hus
- 2021 OVK förskola genomförd och godkänd
- 2021 Slutkontroll värmesystem i lägenheter
- 2023 Stamspolning. Förstudie inledd inför framtida relining/stambyte
- 2023 Nya torktumlare

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har styrelsen haft elva protokollförda styrelsemöten. Föreningens medlemsantal uppgick per den 31 december 2024 till 64 medlemmar. Antalet överlåtelse har under året varit 5 stycken.

Resultat och ställning

	2024	2023	2022
Intäkter	4 210 046	3 930 666	3 419 771
Rörelseresultat	630 799	-387 011	-61 447
Resultat efter finansiella poster	263 457	-748 866	-186 066
Balansomslutning	84 690 217	84 488 005	85 164 708
Fond för yttre underhåll	4 795 141	4 435 171	3 795 571

Flerårsöversikt (kr)

	2024	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	4 166 384	3 834 508	3 389 535	3 244 744	3 154 379
Resultat efter finansiella poster	263 457	-748 866	-186 066	-242 163	-737 351
Soliditet %	87	87	87	87	87
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	472	410	410	410	410
Energikostnad/kvm totalyta	243	226	226	221	
Värmekostnad/kvm totalyta	177	162	146	157	
El/kvm totalyta	40	43	63	48	
Vatten/kvm totalyta	26	21	16	16	
Sparande/kvm totalyta	235	18	113	133	
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	2 876	2 876	2 876	2 876	
Skuldsättning/kvm totalyta	2 359	2 359	2 359	2 359	
Ränta/kvm totalyta	106	100	37	19	
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter (%)	34,7	32,3	37,1	37,1	
Räntekänslighet (%)	6,1	7	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	4 435 171	-11 888 689	-748 866
Disposition enl årsstämmobeslut						
Dispos. av föregående års resultat					-748 866	748 866
Avsättning yttre fond				639 600	-639 600	
lanspråk yttre fond				-279 630	279 630	
Årets resultat						263 457
Belopp vid årets slut	48 648 781	30 502 653	2 726 292	4 795 141	-12 997 525	263 457

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-12 997 525
årets resultat	263 457
Totalt	-12 734 068
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	639 600
balanseras i ny räkning	-13 373 668
	-12 734 068

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	4 166 384	3 834 508
Övriga rörelseintäkter		43 662	96 158
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 210 046	3 930 666
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 736 812	-3 499 149
Personalkostnader	4	-217 966	-199 302
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-624 469	-619 225
Summa rörelsekostnader		-3 579 247	-4 317 676
Rörelseresultat		630 799	-387 010
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		14 910	14 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 050	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 302	-375 982
Summa finansiella poster		-367 342	-361 856
Resultat efter finansiella poster		263 457	-748 866
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		263 457	-748 866
Skatter			
Årets resultat	5	263 457	-748 866

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	77 754 028	78 311 507
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 023 907	2 090 897
Summa materiella anläggningstillgångar		79 777 935	80 402 404
Summa anläggningstillgångar		79 777 935	80 402 404
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		339 450	280 475
Övriga fordringar		13 254	3 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 416	150 087
Summa kortfristiga fordringar		516 120	433 581
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 396 162	3 652 020
Summa kassa och bank		4 396 162	3 652 020
Summa omsättningstillgångar		4 912 282	4 085 601
SUMMA TILLGÅNGAR		84 690 217	84 488 005

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		4 795 141	4 435 171
Summa bundet eget kapital		86 672 867	86 312 897
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 997 525	-11 888 689
Årets resultat		263 457	-748 866
Summa fritt eget kapital		-12 734 068	-12 637 555
Summa eget kapital		73 938 799	73 675 342
<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		74 110	168 876
Skatteskulder		1 743	26 625
Övriga skulder		178 497	143 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 515 442	1 491 903
Summa kortfristiga skulder		10 666 762	10 728 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 690 217	84 488 005

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	263 457	-748 866
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	595 848	655 554
	859 305	-93 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	859 305	-93 312
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-77 825	-19 077
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-37 338	37 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten	744 142	-75 288
 Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-75 511
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-75 511
 Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
 Årets kassaflöde	744 142	-150 799
Likvida medel vid årets början	3 652 020	3 802 819
Likvida medel vid årets slut	4 396 162	3 652 020

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. 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 procenhet, 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.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 460 191	1 269 888
Hysesintäkter, lokaler	2 677 693	2 536 420
Gästlägenhet	28 500	28 200
	4 166 384	3 834 508

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Uppvärmning	671 201	611 638
El	149 901	161 847
Vatten och avlopp	96 738	77 328
Hiss	28 407	34 815
Sophämtning	183 939	176 550
Städning	222 875	251 588
Fastighetsskötsel	117 919	113 076
Kabel-TV och Bredband	88 700	85 224
Snöröjning	49 293	109 143
Fastighetsförsäkring	186 600	168 384
Förbrukningsmaterial, fastighet	2 562	5 128
Förbrukningsinventarier, fastighet	2 866	4 219
	1 801 001	1 798 940

Reparationer och underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Gård	82 448	239 367
Vatten och avlopp	69 235	163 807
Värme	0	42 416
Tvättstugan	51 420	8 188
Elanläggning	10 679	0
Ventilation	10 151	0
Hissar	32 656	130 719
Husropp	73 580	152 502
Övrigt	15 016	19 484
	345 185	756 483

Planerade underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Vatten och avlopp	0	20 019
Husropp	0	259 611
	0	279 630

Administrativa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Telefon och porto	27 838	33 093
Datakostnader	21 990	16 972
Övriga egna administrationskostnader	264	4 442
Revisionsarvode	30 578	28 680
Ekonomisk förvaltning	86 708	81 216
Bankkostnader	4 990	5 060
Föreningsavgifter	11 354	11 394
Konsultarvoden	31 220	39 228
Extern styresleordförande	69 841	139 633
Övriga kostnader	3 753	4 051
	288 536	363 769

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	302 090	300 327
	302 090	300 327

Not 4 Personalkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arvoden	171 800	157 500
Sociala Avgifter	46 166	41 802
	217 966	199 302

Not 5 Resultat efter fondering

	2024-12-31	2023-12-31
Årets resultat	263 457	-748 866
Avsättning till yttre underhållsfond	-639 600	-639 600
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	0	279 630
Resultat efter fondering	-376 143	-1 108 836

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	58 709 018	58 709 018
	58 709 018	58 709 018
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 812 221	-8 323 078
-Årets avskrivning enligt plan	-489 143	-489 143
	-9 301 364	-8 812 221
Lokal Förskola		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 416 791	3 416 791
	3 416 791	3 416 791
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-683 357	-615 021
-Årets avskrivning enligt plan	-68 336	-68 336
	-751 693	-683 357
Mark	25 681 276	25 681 276
Redovisat värde vid årets slut	77 754 028	78 311 507
Taxeringsvärde bostad byggnad	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde bostad mark	135 000 000	135 000 000
Taxeringsvärde lokal byggnad	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärde lokal mark	10 600 000	10 600 000
	213 200 000	213 200 000

Not 7 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 327 002	3 251 491
-Nyanskaffningar		75 511
	3 327 002	3 327 002
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 236 105	-1 174 359
-Årets avskrivning enligt plan	-66 990	-61 746
	-1 303 095	-1 236 105
Redovisat värde vid årets slut	2 023 907	2 090 897

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut*

	2024-12-31	2023-12-31
SHB lån 773821, ränta 3,548%, slutbetalningsdag 2025-10-22	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

	2024-12-31	2023-12-31
<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

Marcus Åvall
Ordförande

Carima Fagerberg
Ledamot

Kerstin Rydström
Ledamot

Oliver Lindström
Ledamot

Toni Orädd
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektroniska underskrifter

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Nils-Fredrik Carlsson
Internrevisor

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



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 09:56

SENT BY OWNER:

Mea-louise Hedman · 14.04.2025 13:38

DOCUMENT ID:

BkxNhX_9Ayg

ENVELOPE ID:

ByVh705Akx-BkxNhX_9Ayg

DOCUMENT NAME:

250408 Årsredovisning Brf Styrmannen 36 2024.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARCUS CARL KRISTER ÅVALL avallmarcus@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 13:41 14.04.2025 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/13) IP: 194.14.78.10
2. OLIVER LINDSTRÖM o.m.lindstrom@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 13:42 14.04.2025 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/01) IP: 94.234.82.213
3. Kerstin Sofia Rydström k.rydstrom@telia.com	Signed Authenticated	15.04.2025 13:02 15.04.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/09/10) IP: 80.217.18.143
4. Carima Fagerberg carima.fagerberg@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 10:37 16.04.2025 10:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/08/12) IP: 37.46.176.207
5. TONI ORÄDD toni.oradd@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 11:14 17.04.2025 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/01/27) IP: 37.46.176.216
6. Emma Karolina Löveström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	17.04.2025 12:24 17.04.2025 12:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 217.213.87.63
7. Nils-Fredrik Carlsson nfcarlsson@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 09:56 17.04.2025 17:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/08/31) IP: 90.233.219.126

* 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