

Årsredovisning för
Brf Styrmannen 36
769600-2059

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Styrmanen 36 i Stockholm, org.nr. 769600-2059 avger härmed följande berättelse för verksamhetsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Styrmanen 36 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äkt bostadsrättsförening). Föreningen äger fastigheten Styrmanen 36 i Stockholms kommun.

Styrelsen

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning;

Ordförande Anette Krising Brolin

Ledamöter Carima Fagerberg
 Omid Noghabai
 Kerstin Rydström
 Oliver Lindström
 Toni Orädd

Suppleanter 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 26 juni 2023.

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.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan

Aktiviteter

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

Styrelsen har under året låtit plantera nya träd och ny murgröna på gården som ersätter det som

tidigare förstörts av den kraftiga stormen 2022.

Mindre åtgärder har utförts under året på taket.

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

Styrelsen har genomfört stamspolning under året för att förebygga problem med stopp i avlopp hos medlemmarna.

Styrelsen har beställt och installerat nya torktumlare i tvättstugan.

Styrelsen har uppdaterat gästlägenheten med nya sängkläder och ny bäddmadrass.

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

- Medlemmar fick möjlighet till grovstädning då hämtning av grovavfall beställdes för upphämtning på gården.
- Gården har underhållits av Stadsträdgården som också hängt upp julkransar och julgran på gården. Nya träd och murgröna har planterats på gården.
- Stamspolning har utförts.
- Vissa mindre åtgärder på tak har utförts.
- Förstudie inledd inför framtida relining/ stambyte.
- Reparation/underhåll av hiss i uppgång A.

Investeringar 2023

- Två nya torktumlare köptes in till tvättstugan

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 nyckelkodsystem 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 gårdshusen 2017
OVK-genomgång gårdshusen 2018
Tak säkerhet och nya räcken 2019
Renovering uthyrningsdel kontor 2019
Renovering av dusch i relaxavdelning 2019
Stampolning, 2023
Förstudie inledd inför framtida reling/ stambyte, 2023
Nya torktumlare, 2023
Ny sängklädsel, bäddmadrass i gästlägenhet, 2023

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har styrelsen haft elva protokollförda styrelsemöten. Föreningens medlemsantal uppgick per den 31 december till 62 medlemmar
Antalet överlåtelser har under året varit 2 stycken.

Resultat och ställning

	2023	2022	2021
Intäkter	3 930 666	3 419 771	3 259 051
Rörelseresultat	-387 011	-61 447	-186 215
Resultat efter finansiella poster	-748 866	-186 066	-242 163
Balansomslutning	84 488 005	85 164 708	85 596 729
Fond för yttre underhåll	4 435 171	3 795 571	3 354 571

Flerårsöversikt (kr)

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	3 834 508	3 389 535	3 244 744	3 154 379	3 083 911
Resultat efter finansiella poster	-748 866	-186 066	-242 163	-737 351	-37 416
Soliditet %	87	87	87	87	88
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	410	410	410	410	410
Energikostnad/kvm totalyta	226	226	221		
Värmekostnad/kvm totalyta	162	146	157		
El/kvm totalyta	43	63	48		
Vatten/kvm totalyta	21	16	16		
Sparande/kvm totalyta	18	113	133		
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	2 876	2 876	2 876		
Skuldsättning/kvm totalyta	2 359	2 359	2 359		
Ränta/kvm totalyta	100	37	19		
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter (%)	32,3	37,1	37,1		
Räntekänslighet (%)	7	7	7		

Bostadsrättsyta 3 094 kvm. Totalyta 3 771 kvm.

Upplysning vid förlust

Underhållsåtgärder såsom exempelvis stamspolning, underhåll på tak, nya träd och växter på gården har planterats samt att räntorna stigit vilket inneburit ökade kostnader för föreningen under året har resulterat i ett negativt resultat.

Under 2024 kommer föreningen inte ha ett omfattande underhåll samt räntesänkningar beräknas ske. Vidare är en höjning av årsavgifterna planerad.

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	3 795 571	-11 063 023	-186 066
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					-186 066	186 066
Avsättning yttre fond				639 600	-639 600	
Årets resultat						-748 866
Belopp vid årets slut	48 648 781	30 502 653	2 726 292	4 435 171	-11 888 689	-748 866

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-11 888 689
årets resultat	<u>-748 866</u>
Totalt	-12 637 555
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	639 600
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-279 630
balanseras i ny räkning	<u>-12 997 525</u>
	-12 637 555

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 834 508	3 389 535
Övriga rörelseintäkter		96 158	30 236
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 930 666	3 419 771
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 499 149	-2 669 522
Personalkostnader	4	-199 302	-174 605
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-619 225	-637 092
Summa rörelsekostnader		-4 317 676	-3 481 219
Rörelseresultat		-387 010	-61 448
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		14 000	16 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 982	-140 756
Summa finansiella poster		-361 856	-124 618
Resultat efter finansiella poster		-748 866	-186 066
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-748 866	-186 066
Skatter			
Årets resultat	5	-748 866	-186 066

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	78 311 507	78 868 986
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 090 897	2 077 132
Summa materiella anläggningstillgångar		80 402 404	80 946 118
Summa anläggningstillgångar		80 402 404	80 946 118
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		280 475	274 508
Övriga fordringar		3 019	2 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150 087	138 370
Summa kortfristiga fordringar		433 581	415 771
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 652 020	3 802 819
Summa kassa och bank		3 652 020	3 802 819
Summa omsättningstillgångar		4 085 601	4 218 590
SUMMA TILLGÅNGAR		84 488 005	85 164 708

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		4 435 171	3 795 571
Summa bundet eget kapital		86 312 897	85 673 297
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 888 689	-11 063 023
Årets resultat		-748 866	-186 066
Summa fritt eget kapital		-12 637 555	-11 249 089
Summa eget kapital		73 675 342	74 424 208
<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		168 876	179 562
Skatteskulder		26 625	23 615
Övriga skulder		143 633	138 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 491 903	1 416 847
Summa kortfristiga skulder		10 728 007	10 655 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 488 005	85 164 708

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-748 866	-186 066
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	655 554	680 203
	<u>-93 312</u>	<u>494 137</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-93 312	494 137
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-19 077	8 797
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	37 101	279 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-75 288	782 702
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-75 511	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 511	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-150 799	782 702
Likvida medel vid årets början	<u>3 802 819</u>	<u>3 020 117</u>
Likvida medel vid årets slut	3 652 020	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, 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 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.

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 269 888	1 269 888
Hysesintäkter, lokaler	2 536 420	2 097 447
Gästlägenhet	28 200	22 200
	3 834 508	3 389 535

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppvärmning	611 638	552 048
El	161 847	236 124
Vatten och avlopp	77 328	62 338
Hiss	34 815	27 565
Sophämtning	176 550	235 296
Städning	251 588	177 792
Fastighetsskötsel	113 076	100 597
Kabel-TV och Bredband	85 224	84 506
Snöröjning	109 143	28 972
Fastighetsförsäkring	168 384	149 739
Förbrukningsmaterial, fastighet	5 128	1 584
Förbrukningsinventarier, fastighet	4 219	0
	1 798 940	1 656 561

Reparationer och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gård	239 367	108 362
Vatten och avlopp	163 807	207 079
Värme	42 416	1 700
Tvättstugan	8 188	0
Hissar	130 719	40 464
Huskropp	152 502	93 245
Övrigt	19 484	12 657
	756 483	463 507

Planerade underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten och avlopp	20 019	0
Värme	0	1 228
Huskropp	259 611	0
	279 630	1 228

Administrativa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Telefon och porto	33 093	28 814
Datakostnader	16 972	16 799
Övriga egna administrationskostnader	4 442	4 576
Revisionsarvode	28 680	32 796
Ekonomisk förvaltning	81 216	72 744
Bankkostnader	5 060	4 665
Föreningsavgifter	11 394	5 030
Konsultarvoden	39 228	84 685
Extern styresleordförande	139 633	
Övriga kostnader	4 051	800
	363 769	250 909

Fastighetsskatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt	300 327	297 317
	300 327	297 317

Not 4 Personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvoden	157 500	133 099
Sociala Avgifter	41 802	41 506
	199 302	174 605

Not 5 Resultat efter fondering

	2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat	-748 866	-186 066
Avsättning till yttre underhållsfond	-639 600	-441 000
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	279 630	
Resultat efter fondering	-1 108 836	-627 066

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-8 323 078	-7 833 935
-Årets avskrivning enligt plan	-489 143	-489 143
	<u>-8 812 221</u>	<u>-8 323 078</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	-615 021	-546 685
-Årets avskrivning enligt plan	-68 336	-68 336
	<u>-683 357</u>	<u>-615 021</u>
Mark	<u>25 681 276</u>	<u>25 681 276</u>
Redovisat värde vid årets slut	78 311 507	78 868 986
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
	<u>213 200 000</u>	<u>213 200 000</u>

Not 7 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 251 491	2 969 717
-Nyanskaffningar	75 511	281 774
	<u>3 327 002</u>	<u>3 251 491</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 174 359	-1 094 746
-Årets avskrivning enligt plan	-61 746	-79 613
	<u>-1 236 105</u>	<u>-1 174 359</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 090 897	2 077 132

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut*

	2023-12-31	2022-12-31
SHB lån 523663, ränta 4,930%, slutbetalningsdag 2024-01-22	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

	2023-12-31	2022-12-31
<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

Anette Krisning Brolin
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:

05.04.2024 23:12

SENT BY OWNER:

Mea-louise Hedman · 27.03.2024 11:34

DOCUMENT ID:

SkljSUOb10

ENVELOPE ID:

Bksr8u-J0-SkljSUOb10

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Styrmannen 36 2023 (4).pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLIVER LINDSTRÖM o.m.lindstrom@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 11:52 27.03.2024 11:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/01) IP: 213.113.200.136
2. Kerstin Sofia Rydström k.rydstrom@telia.com	Signed Authenticated	27.03.2024 14:56 27.03.2024 14:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/09/10) IP: 185.137.142.203
3. Anette Helen Brolin akrising@hotmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 15:49 27.03.2024 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/20) IP: 90.230.67.16
4. TONI ORÄDD toni.oradd@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 21:07 27.03.2024 20:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/01/27) IP: 37.46.176.216
5. Carima Fagerberg carima.fagerberg@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2024 11:20 28.03.2024 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/08/12) IP: 62.119.65.134
6. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	03.04.2024 15:30 03.04.2024 15:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 2.249.178.215
7. Nils-Fredrik Carlsson nfcarlsson@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 23:12 28.03.2024 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/08/31) IP: 78.77.205.8

* 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