

Årsredovisning
för
Brf Styrmansgatan 11
769601-5192

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Styrmansgatan 11 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

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. .

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-19 hos Bolagsverket.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, så kallad äkta bostadsrättsförening (enligt inkomstskattelagen 1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten

Föreningens fastighet, med fastighetsbeteckning Lindormen 1 i Stockholms kommun, förvärvades år 1999.

Marken innehas med äganderätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är försäkrad via Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten bebyggdes 1896 och består av 1 flerbostadshus. Fastigheten har värdeår 1945.

Bostäder och lokaler

Byggnadens yta består av 1 584 kvm, varav 1 365 kvm utgör lägenhetsyta och 219 kvm utgör lokalyta. Föreningen upplåter 16 lägenheter och en lokal med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 st
2 rok	9 st
3 rok	1 st
5 rok	4 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Restaurang lokal nr 804 84 kvm
Frisör lokal nr 802 41 kvm
Restaurang lokal nr 801 38 kvm
Restaurang lokal nr 805 56 kvm

I fastigheten finns även en gemensamhetsanläggning bestående av två källare med förråd.

Förvaltningen

- Ekonomisk förvaltning: Princip Redovisning AB
- Fastighetsskötsel: Fastighetsägarna Service Stockholm AB
- Städning: Riddarpoolen AB
- Bredband:Tele2 Sverige AB

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Föreningen har en uppdaterad underhållsplan och avsättning till fonden görs enligt underhållsplanen, dock lägst med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Tidigare gjorda underhållsarbeten

- 2023: Stamventiler och installation av brandlarm
- 2022: Installation matavfallskvarnar
- 2021: Installation skydd mot fågelintrång
- 2019: Renovering av hissar
- 2018: OVK
- 2016: Fasadtvätt
- 2015: Uppgradering el, byte av entrémattor
- 2014: Renovering av entrédörrar
- 2013: Byte av tvättmaskin
- 2013: Renovering av entreér, förbättringsarbeten
- 2012: Renovering och målning av fönster
- 2010: Förstärkning av balkar, källare
- 2009: Rörstambyte, källare
- 2006: Ny takplåt
- 2006: Renovering balkonger
- 2003: Renovering av samtliga rökkanaler inkl. skorstenar
- 2003: Källarrenovering inkl. källarförråd
- 2003: Upprustning av gården
- 2002: Renovering trapphus
- 2001: Ljudisolerande glas mot gatan
- 2001: Porttelefonsystem
- 2000: Rörstambyte
- 2000: Ny fjärrvärmecentral
- 2000: Elstambyte
- 2000: Säkerhetsdörrar/grindar till lägenheter
- 2000: Ny tvättstuga inkl. maskiner

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen arbetar löpande med att på bästa sätt se till att fastigheten är i ett skick som innebär hög kvalitet för de boende, och samtidigt låg risk avseende eventuella felkällor, med den budget för fastighetskostnader /-investeringar som vid vart år finns tillgängliga. Mot slutet av året tog föreningen upp ett nytt lån i syfte att byta ut fastighetens system för porttelefoni, vilket är föråldrat och behöver uppdateras för att undvika reparationskostnader. Denna installation sker i inledningen av 2025. Föreningens intäkter fortsätter att öka något, tack vare indexreglering i relation till våra kommersiella hyresgäster, dock har räntekostnaderna också ökat markant under året vilket är den enskilt största faktorn till det negativa resultat som redovisas för räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen vid årets början var 24 och vid årets slut 24. Under året har två överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie stämma 2024-05-30 har varit:

Styrelsen

Carl Rustner	ledamot/ordförande
Cecilia Klaus	ledamot
Alexander Rosén	Ledamot

Fredrik Ugglå	suppleant
Caroline Helleday	suppleant

Revisor

Richard Lindberg, RSM Stockholm AB.

Valberedning, Sten Hansson.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 233	1 183	1 114	1 123
Resultat efter finansiella poster	-694	-612	-389	-247
Soliditet (%)	67,6	68,6	69,5	70,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	372	372	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 378	3 378	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 805	3 805	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-135	-51	0	0
Räntekänslighet (%)	10,2	10,2	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	276	273	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	42,4	44,2	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningens räntekostnader är, enligt gällande räntenivåer och Riksbankens prognostiserade räntebana, beräknade att gå ned med ca 30% för 2025. Föreningen har under de senaste 5 åren varit mycket aktiva i relation till vår Underhållsplan, och där kommer 2025 vara ett år utan större investeringar. Sammantaget ska vårt arbete med att balansera nödvändiga kostnader mot givna intäkter innebära att vi når ett - beräknat - kassaflödesneutralt resultat i budgeten för 2025.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 660 295	6 969 230	1 845 326	-10 922 685	-611 687	12 940 479
Disposition av föregående års resultat:			250 000	-861 687	611 687	0
Årets resultat					-694 172	-694 172
Belopp vid årets utgång	15 660 295	6 969 230	2 095 326	-11 784 372	-694 172	12 246 307

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 784 372
årets förlust	-694 172
	-12 478 544

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	250 000
i ny räkning överföres	-12 728 544
	-12 478 544

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 233 227	1 182 789
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 233 227	1 182 789
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 046 141	-1 150 790
Övriga externa kostnader	4	-146 188	-120 428
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-479 919	-479 919
Summa rörelsekostnader		-1 672 248	-1 751 137
Rörelseresultat		-439 021	-568 348
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 632	1 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 783	-44 368
Summa finansiella poster		-255 151	-43 339
Resultat efter finansiella poster		-694 172	-611 687
Resultat före skatt		-694 172	-611 687
Årets resultat		-694 172	-611 687

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 143 736	25 143 736
Avskrivningar		-7 408 411	-6 928 492
Summa materiella anläggningstillgångar		17 735 325	18 215 244
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats Bostadsrätterna Sverige		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		17 737 325	18 217 244
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		178 087	225 868
Övriga fordringar		42	1 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 424	55 321
Summa kortfristiga fordringar		234 553	282 627
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		142 956	358 202
Summa kassa och bank		142 956	358 202
Summa omsättningstillgångar		377 509	640 829
SUMMA TILLGÅNGAR		18 114 834	18 858 073

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 629 525	22 629 525
Fond för yttre underhåll		2 095 326	1 845 326
Summa bundet eget kapital		24 724 851	24 474 851
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 784 372	-10 922 684
Årets resultat		-694 172	-611 687
Summa fritt eget kapital		-12 478 544	-11 534 372
Summa eget kapital		12 246 307	12 940 479
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		30 735	30 735
Summa långfristiga skulder		30 735	30 735
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	5 350 000	5 350 000
Leverantörsskulder		150 708	144 496
Skatteskulder		7 901	19 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	329 183	372 883
Summa kortfristiga skulder		5 837 792	5 886 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 114 834	18 858 073

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-439 021	-568 348
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		479 919	479 919
Erhållen ränta		1 632	1 029
Betald ränta		-256 783	-44 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-214 253	-131 768
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		47 781	-65 419
Förändring av kortfristiga fordringar		293	3 919
Förändring av leverantörsskulder		6 212	-52 610
Förändring av kortfristiga skulder		-55 278	20 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-215 245	-224 922
Årets kassaflöde		-215 245	-224 922
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		358 202	583 124
Likvida medel vid årets slut		142 957	358 202

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<i>Procent</i>	<i>Antal År</i>
Byggnader	1	100
Fastighetsförbättringar	4	25
Fastighetsförbättringar/hissar	5	20
Värmeanläggning	4	25
Stambyte	4	25
Balkong/terrasser	2	50
Tak	2	50
Fönster	10	10
Markanläggning	5	20

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 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	523 321	523 311
Hysesintäkter lokaler	695 954	656 555
Övriga avgifter	13 952	2 923
	1 233 227	1 182 789

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv & bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	103 681	75 793
Snöröjning/sandning	39 584	25 688
Städning	54 600	53 300
Avallshantering	86 004	81 623
Fjärrvärme	300 861	313 246
Elavgifter	32 691	35 981
Vatten	102 860	83 706
KabelTV/Bredband	6 693	6 367
Fastighetsförsäkringar inkl avloppsfälla	115 100	107 959
Hiss	42 729	15 335
Reparationer/underhåll	71 228	184 200
Fastighetsskatt lokal	64 030	64 030
Fastighetsavgift bostäder	26 080	25 424
Byte stamventiler källaren	0	50 638
Klottersanering	0	27 500
	1 046 141	1 150 790

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	73 750	60 557
Medlems- och föreningsavgifter	23 218	24 944
Bankkostnader	4 683	3 711
Revisionsarvode	21 019	19 875
Andrahandsuthyrningsavgift	5 370	1 641
Övriga förvaltningskostnader	1 800	700
Övriga kostnader	16 348	9 000
	146 188	120 428

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 143 736	25 143 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 143 736	25 143 736
Ingående avskrivningar	-6 928 492	-6 448 573
Årets avskrivningar	-479 919	-479 919
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 408 411	-6 928 492
Utgående redovisat värde	17 735 325	18 215 244
Taxeringsvärden byggnader	23 305 000	23 305 000
Taxeringsvärden mark	60 298 000	60 298 000
	83 603 000	83 603 000
Bokfört värde byggnader	12 248 590	12 728 509
Bokfört värde mark	5 486 735	5 486 735
	17 735 325	18 215 244

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
SEB, ränta 4,74%, villkorsändring 2024-12-28	0	1 000 000
SEB, ränta 4,74%, villkorsändring 2024-12-28	0	500 000
SEB, ränta 4,74%, villkorsändring 2024-12-28	0	1 600 000
SEB, ränta 4,74%, villkorsändring 2024-12-28	0	450 000
SEB, ränta 4,74%, villkorsändring 2024-12-28	0	100 000
SEB, ränta 4,74%, villkorsändring 2024-12-28	0	1 700 000
SEB, ränta 3,23%, villkorsändring 2025-01-28	2 675 000	0
SEB, ränta 3,23%, villkorsändring 2025-01-28	2 675 000	0
	5 350 000	5 350 000

Föreningens lån är amorteringsfria.

Samtliga föreningens lån villkorsändras under 2025, redovisas därmed som en kortfristig skuld.

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 750 000	9 750 000
	9 750 000	9 750 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fakturerade avgifter	310 221	306 131
Revision	0	20 000
Fjärrvärme	0	44 639
Räntor	18 962	2 113
	329 183	372 883

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carl Rustner
Ordförande

Cecilia Klaus
Ledamot

Alexander Rosén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor
RSM Stockholm AB

Följande handlingar har undertecknats den 30 april 2025



769601-5192 Brf Styrmansgatan 11 för
20240101-20241231.pdf

(156810 byte)
SHA-512: b34f59a3b2d78cc7dc8f396f57e2750b730e5
7d75d88c1a2cfbac279d052fb6b22097d59140e2800539
1eb5f4cab88881ebcf270a81e5f7909915e490ccab54c

Underskrifter

2025-04-24 20:57:22 (CET)



Alexander Carl Peter Rosén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 13:35:12 (CET)



Carl Rustner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 20:28:26 (CET)



Kerstin Cecilia Klaus

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 13:02:35 (CET)



Richard Lindberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Underskrift ÅR

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
2f2c878f1ae0aced6d276ce78b945235572822c29bbc00149f95eef439a4906305fc59db07925afb899c852a32b82a7342e06e74c7374072ceeebac8d69bb296



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.