

Årsredovisning 2024

Brf Styrmannen 31

716417-5635



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Styrmanen 31

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-06-22. Stadgar registrerades 2019-09-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Styrmanen 31	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 850 kvm och 1 lokal om 150 kvm. Byggnadernas totalyta är 2000 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Anderson	Ordförande
Anna Catharina Bonde	Styrelseledamot
Jonas Röjdmärk	Styrelseledamot
Pontus Jansson	Styrelseledamot
Sinikka Löfvenberg	Styrelseledamot
Charlotta Atallah	Suppleant
Lisa Karlström	Suppleant
Mikael Owilli	Suppleant
Isabelle Delorme	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2059. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Nytt barnvagnsrum
Installation av nödljus samt div brandförebyggande åtgärder
Injustering värmesystem
- 2017** ● Byte av några radiatorventiler i föreningen
- 2023** ● Renovering av föreningens yttertak på både gathus och gårdshus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har omförhandlat föreningens lån med Nordea AB

Förändringar i avtal

Sortering av matavfallet har införts i föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 338 707	1 305 597	1 215 315	1 106 443
Resultat efter fin. poster	165 376	-48 320	242 784	166 741
Soliditet (%)	52	51	50	48
Yttre fond	1 764 263	1 720 263	1 296 613	872 963
Taxeringsvärde	113 144 000	113 144 000	113 144 000	75 458 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	562	562	537	511
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,7	76,0	81,7	82,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 158	3 212	3 266	3 320
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 921	2 971	3 021	3 071
Sparande per kvm totalyta, kr	137	220	175	137
Elkostnad per kvm totalyta, kr	135	181	172	114
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	37	29	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	180	218	201	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,85	1,11	0,98	0,68
Räntekänslighet (%)	5,61	5,71	6,08	6,49

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	3 947 521	-	-	3 947 521
Upplåtelseavgifter	399 229	-	-	399 229
Fond, yttre underhåll	1 720 263	-	44 000	1 764 263
Balanserat resultat	419 347	-48 320	-44 000	327 026
Årets resultat	-48 320	48 320	165 376	165 376
Eget kapital	6 438 039	0	165 376	6 603 415

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	327 026
Årets resultat	165 376
Totalt	492 402

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	423 650
Balanseras i ny räkning	68 752
	492 402

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 338 707	1 305 597
Övriga rörelseintäkter	3	-2	64 440
Summa rörelseintäkter		1 338 705	1 370 037
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-795 500	-1 180 025
Övriga externa kostnader	9	-97 773	-113 939
Personalkostnader	10	-938	-938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107 724	-107 724
Summa rörelsekostnader		-1 001 935	-1 402 626
RÖRELSERESULTAT		336 769	-32 589
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 294	50 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-226 687	-66 662
Summa finansiella poster		-171 394	-15 731
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		165 376	-48 320
ÅRETS RESULTAT		165 376	-48 320

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	11 294 324	11 402 048
Summa materiella anläggningstillgångar		11 294 324	11 402 048
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 294 324	11 402 048
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 079	29 778
Övriga fordringar	13	12 421	11 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50 188	49 463
Summa kortfristiga fordringar		96 688	90 277
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 369 225	1 183 607
Summa kassa och bank		1 369 225	1 183 607
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 465 913	1 273 884
SUMMA TILLGÅNGAR		12 760 237	12 675 932

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 346 750	4 346 750
Fond för yttre underhåll		1 764 263	1 720 263
Summa bundet eget kapital		6 111 013	6 067 013
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		327 026	419 347
Årets resultat		165 376	-48 320
Summa fritt eget kapital		492 402	371 026
SUMMA EGET KAPITAL		6 603 415	6 438 039
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		45 000	45 000
Summa långfristiga skulder		45 000	45 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 841 500	5 941 500
Leverantörsskulder		59 667	53 220
Skatteskulder		7 151	12 179
Övriga kortfristiga skulder		-619	-619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	204 123	186 613
Summa kortfristiga skulder		6 111 822	6 192 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 760 237	12 675 932

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	336 769	-32 589
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	107 724	107 724
	444 493	75 135
Erhållen ränta	55 294	50 931
Erlagd ränta	-207 681	-65 230
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	292 106	60 836
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 411	-12 364
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-77	-43 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten	285 618	4 657
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Depositioner	0	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-130 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	185 618	-125 343
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 183 607	1 308 951
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 369 225	1 183 607

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Styrmannen 31 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 040 580	1 040 580
Hysesintäkter, lokaler	292 644	264 141
Övriga intäkter	147	0
Andrahandsuthyrning	5 336	876
Summa	1 338 707	1 305 597

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Övriga intäkter	-2	3 364
Elprisstöd	0	61 076
Summa	-2	64 440

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Fastighetsskötsel	35 798	39 620
Städning	74 136	70 740
Besiktning och service	39 610	28 951
Trädgårdsarbete	0	26 785
Snöskottning	34 414	19 877
Summa	183 958	185 973

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	20 126	0
Bostäder	4 831	0
Tvättstuga	3 160	1 540
Trapphus/port/entr	0	225
Dörrar och lås/porttele	225	0
VA	2 331	0
Värme	2 450	7 519
El	0	2 474
Hissar	14 918	8 202
Försäkringsärende/vattenskada	19 258	0
Summa	67 299	19 960

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Tak	0	379 650
Summa	0	379 650

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	270 994	361 869
Vatten	89 922	74 196
Sophämtning	77 438	61 563
Summa	438 354	497 628

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	44 542	40 196
Kabel-TV	15 677	11 835
Fastighetsskatt	45 670	44 783
Summa	105 889	96 814

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	680	3 757
Övriga förvaltningskostnader	57 053	70 962
Juridiska kostnader	3 125	3 125
Revisionsarvoden	7 244	7 244
Ekonomisk förvaltning	29 672	28 852
Summa	97 773	113 939

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Övriga personalkostnader	938	938
Summa	938	938

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	226 775	66 781
Övriga räntekostnader	-88	-119
Summa	226 687	66 662

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 326 244	12 326 244
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 326 244	12 326 244
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-924 196	-816 472
Årets avskrivning	-107 724	-107 724
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 031 920	-924 196
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 294 324	11 402 048
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 554 286</i>	<i>1 554 286</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 144 000	33 144 000
Taxeringsvärde mark	80 000 000	80 000 000
Summa	113 144 000	113 144 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 421	11 036
Summa	12 421	11 036

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 541	13 562
Försäkringspremier	15 268	14 006
Kabel-TV	1 642	5 792
Förvaltning	16 737	16 103
Summa	50 188	49 463

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-02-21	4,25 %	1 700 000	1 700 000
Nordea Hypotek	2025-02-21	4,25 %	4 091 500	4 091 500
Nordea Hypotek	2025-05-19	4,06 %	50 000	150 000
Summa			5 841 500	5 941 500
Varav kortfristig del			5 841 500	5 941 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 791 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 625	9 025
Fastighetsskötsel	2 812	2 812
El	34 839	42 322
Utgiftsräntor	27 902	8 896
Vatten	14 996	12 018
Förutbetalda avgifter/hyror	111 949	111 540
Summa	204 123	186 613

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 512 000	9 512 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Catharina Bonde
Styrelseledamot

Jonas Röjdmak
Styrelseledamot

Per Anderson
Ordförande

Pontus Jansson
Styrelseledamot

Sinikka Löfvenberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.04.2025 17:12

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 03.04.2025 11:52

DOCUMENT ID:
S1-_uqCj61I

ENVELOPE ID:
SJvd9RIT1I-S1-_uqCj61I

DOCUMENT NAME:

Brf Styrmannen 31, 716417-5635 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER ANDERSON per.ao.anderson@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 11:56 03.04.2025 11:55	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.119.223
2. SINIKKA LÖFVENBERG sinikka.lofvenberg@telia.com	Signed Authenticated	03.04.2025 17:50 03.04.2025 17:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.196.179
3. Anna Catharina Bonde acbonde@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 18:11 03.04.2025 18:02	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.184.15
4. Sven Anders Jonas Røjdmark jonas.rojdmark@ak.se	Signed Authenticated	07.04.2025 11:38 07.04.2025 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 213.132.105.155
5. Pontus Carl-Johan Arnold G Jansson pontusja@outlook.com	Signed Authenticated	07.04.2025 14:23 07.04.2025 13:53	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.142.22
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed Authenticated	07.04.2025 17:12 07.04.2025 17:11	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.3.35

* 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