Årsredovisning 2025

Brf Styrmannen nr 38

716419-3356



nabo

rJXsHob1Ml-B1VoHsZJfe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Styrmannen nr 38

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
Upplysning vid förlust ..... 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. 16**

rJXsHob1Ml-B1VoHsZJfe

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.

rJXsHob1Ml-B1VoHsZJfe

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 1985-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Styrmannen 38	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 38 bostadsrätter om totalt 3 058 kvm och 1 lokal om 100 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 218 kvm.

Styrelsens sammansättning

Egil Bråthe	Styrelseledamot
Staffan Kemstedt	Suppleant
Hadi Nowlu	Styrelseledamot
Joakim Ertan	Styrelseledamot
Tomas Sundh	Ordförande
Alexandra Martinelle	Suppleant

Valberedning

Gustav Bruze
Peter Sedell

Revisorer

Michael Hertin Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

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 1985-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-05 hos Bolagsverket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Föreningen har under året valt att byta försäkringsbolag. Detta har genomförts efter en genomgång av villkor och kostnader och innebär en lägre årlig försäkringskostnad för föreningen, samtidigt som ett ändamålsenligt försäkringsskydd bibehålls.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året låtit genomföra en teknisk statusanalys av fastighetens tappvatten- och avloppsstammar. Analysen visar att stammarna i huvudsak fungerar som avsett, men att den tekniska livslängden successivt närmar sig sitt slut.

Mot bakgrund av detta rekommenderas ett framtida stambyte av tappvatten- och avloppsstammar inom en tidsram om senast åtta år.

Under året inträffade två vattenskador. Föreningen har med anledning av detta vidtagit flera förebyggande och proaktiva åtgärder i syfte att minska risken för framtida skador och säkerställa fortsatt god funktion i fastigheten. Styrelsen följer löpande stammarnas skick och bedömer sig ha en god kontroll över situationen.

Sammantaget ser styrelsen att nuvarande åtgärder bidrar till att hantera riskerna på ett ansvarsfullt sätt, samtidigt som långsiktig planering pågår inför ett eventuellt stambyte inom den rekommenderade tidsperioden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 57 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

rJXsHob1Ml-B1VoHsZJfe

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 919 189	1 906 965	1 644 000	1 494 286
Resultat efter fin. poster	-604 214	-1 617 147	-324 756	-856 837
Soliditet (%)	39	44	54	55
Yttre fond	123 000	-	55 000	100 000
Taxeringsvärde	176 683 000	192 261 000	192 261 000	192 261 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	489	489	406	370
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,2	77,2	71,3	74,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 787	2 455	2 123	2 123
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 610	2 343	2 027	2 027
Sparande / kvm totalyta, kr	13	-77	89	66
Elkostnad / kvm totalyta, kr	105	122	138	146
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	32	24	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	138	154	162	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	4,21	2,46	0,90
Räntekänslighet (%)	5,70	5,02	5,22	5,74

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat efter finansiella poster landade på -604 tkr. Resultatet är cirka 1 013 tkr bättre än 2024.

Det negativa resultatet är huvudsakligen hänförligt till räntekostnader och avskrivningar, medan rörelsens driftkostnader har minskat jämfört med föregående år. I driftkostnaderna ingår vattenskador som har påverkat resultatet för 2025 med ca 400 tkr.

I syfte att finansiera renoveringskostnaderna har vår belåning ökat med 1 mkr under 2025. Styrelsen har påbörjat arbetet med en utvärdering av alternativa långsiktiga och hållbara finansieringslösningar för föreningen. Trots ökade belåningen har räntekostnaderna minskat med cirka 46 tkr från förra året.

rJXsHob1Ml-B1VoHsZJfe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	9 177 874	-	-	9 177 874
Upplåtelseavgifter	16 650 031	-	-	16 650 031
Fond, yttre underhåll	0	-	123 000	123 000
Balanserat resultat	-17 923 038	-1 617 147	-123 000	-19 663 185
Årets resultat	-1 617 147	1 617 147	-604 214	-604 214
Eget kapital	**6 287 720**	**0**	**-604 214**	**5 683 506**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 663 185
Årets resultat	-604 214
Totalt	**-20 267 399**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	377 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-123 000
Balanseras i ny räkning	-20 521 399
	-20 267 399

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

rJXsHob1Ml-B1VoHsZJfe

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 919 189	1 906 965
Övriga rörelseintäkter	3	15 053	593
Summa rörelseintäkter		**1 934 242**	**1 907 558**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 572 760	-2 460 157
Övriga externa kostnader	9	-218 871	-273 755
Personalkostnader	10	-37 595	-35 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-468 772	-468 309
Summa rörelsekostnader		**-2 297 997**	**-3 237 845**
RÖRELSERESULTAT		**-363 756**	**-1 330 287**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 901	3 714
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-245 359	-290 574
Summa finansiella poster		**-240 458**	**-286 860**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-604 214**	**-1 617 147**
ÅRETS RESULTAT		**-604 214**	**-1 617 147**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	13 183 210	13 651 982
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 183 210**	**13 651 982**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**13 183 210**	**13 651 982**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 788	9 000
Övriga fordringar	15	19 429	5 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	87 906	119 940
Summa kortfristiga fordringar		**111 123**	**134 879**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 344 303	476 222
Summa kassa och bank		**1 344 303**	**476 222**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 455 426**	**611 101**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 638 636**	**14 263 082**

rJXsHob1Ml-B1VoHsZJfe

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 827 905	25 827 905
Fond för yttre underhåll		123 000	0
Summa bundet eget kapital		**25 950 905**	**25 827 905**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 663 185	-17 923 038
Årets resultat		-604 214	-1 617 147
Summa fritt eget kapital		**-20 267 399**	**-19 540 185**
SUMMA EGET KAPITAL		**5 683 506**	**6 287 720**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		41 139	41 139
Summa långfristiga skulder		**41 139**	**41 139**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 400 000	7 400 000
Leverantörsskulder		264 991	273 308
Skatteskulder		5 512	13 379
Övriga kortfristiga skulder		35	-1 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	243 453	248 676
Summa kortfristiga skulder		**8 913 991**	**7 934 224**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 638 636**	**14 263 082**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-363 756**	**-1 330 287**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	468 772	468 309
	105 016	**-861 978**
Erhållen ränta	4 901	3 714
Erlagd ränta	-246 873	-290 350
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-136 956**	**-1 148 614**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 756	-17 852
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 719	106 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-131 919**	**-1 060 465**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-9 738
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-9 738**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**1 000 000**	**1 000 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**868 081**	**-70 203**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**476 222**	**546 425**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 344 303**	**476 222**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJXsHob1Ml-B1VoHsZJfe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Styrmannen nr 38 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 bredband, 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 5,00 %

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 1 724 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.

rJXsHob1Ml-B1VoHsZJfe

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 473 100	1 473 100
Hyresintäkter, bostäder	81 412	76 209
Hyresintäkter, lokaler	364 908	361 764
Kabel-TV/Bredband	-4 500	-4 500
Övriga intäkter	4 269	392
Summa	**1 919 189**	**1 906 965**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Erhållna bidrag	6 560	0
Övriga rörelseintäkter	8 494	594
Summa	**15 053**	**593**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	3 872	0
Städning	44 823	44 615
Besiktning och service	69 620	35 268
Trädgårdsarbete	31 991	37 130
Övrigt	9 285	2 969
Summa	**159 591**	**119 982**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 048	5 134
Tvättstuga	0	21 608
Trapphus/port/entr	2 755	0
Dörrar och lås/porttele	11 995	5 239
VA	53 225	192 909
Värme	5 601	0
Ventilation	0	19 486
El	0	3 750
Fönster	2 541	7 264
Försäkringsärende/vattenskada	388 389	298 277
Temp. rep und eller projekt	13 495	0
Summa	**481 048**	**553 667**

rJXsHob1Ml-B1VoHsZJfe

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	130 633	0
VA	47 500	0
Tak	0	238 750
Fönster	0	655 375
Summa	**178 133**	**894 125**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	338 671	385 579
Vatten	105 861	99 591
Sophämtning	98 578	115 119
Summa	**543 110**	**600 289**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 422	55 196
Självrisker	0	100 400
Bredband	43 390	40 318
Fastighetsskatt	104 066	96 180
Summa	**210 878**	**292 094**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	29 021	81 441
Övriga förvaltningskostnader	134 615	137 498
Juridiska kostnader	20 484	43 816
Revisionsarvoden	22 250	11 000
Konsultkostnader	12 500	0
Summa	**218 871**	**273 755**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	28 650
Övriga arvoden	29 400	0
Sociala avgifter	8 195	6 974
Summa	**37 595**	**35 624**

rJXsHob1Ml-B1VoHsZJfe

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	244 998	290 550
Övriga räntekostnader	361	24
Summa	**245 359**	**290 574**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 360 981	20 247 973
Årets inköp	0	113 008
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**20 360 981**	**20 360 981**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 708 999	-6 240 690
Årets avskrivning	-468 772	-468 309
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 177 771**	**-6 708 999**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**13 183 210**	**13 651 982**
I utgående restvärde ingår mark med	*3 834 873*	*3 834 873*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 715 000	57 437 000
Taxeringsvärde mark	121 968 000	134 824 000
Summa	**176 683 000**	**192 261 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 032	57 032
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**57 032**	**57 032**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-57 032	-57 032
Utgående ackumulerad avskrivning	**-57 032**	**-57 032**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

rJXsHob1Ml-B1VoHsZJfe

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	103 270
Årets investeringar	0	9 738
Omfört till Byggnad	0	-113 008
Summa pågående arbeten	**0**	**0**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 811	658
Skattefordringar	1 630	0
Övriga fordringar	11 988	5 281
Summa	**19 429**	**5 939**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 081	22 562
Försäkringspremier	20 331	58 339
Bredband	6 710	9 815
Förvaltning	31 784	29 224
Summa	**87 906**	**119 940**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-08-28	2,36 %	1 250 000	1 250 000
SEB	2026-08-28	2,36 %	1 250 000	1 250 000
SEB	2026-04-28	2,69 %	1 900 000	1 900 000
SEB	2026-06-28	2,36 %	1 500 000	1 500 000
SEB	2026-05-28	2,39 %	500 000	500 000
SEB	2026-07-28	2,49 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2026-03-28	2,91 %	1 000 000	
Summa			**8 400 000**	**7 400 000**
Varav kortfristig del			8 400 000	7 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 400 000 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.

rJXsHob1Ml-B1VoHsZJfe

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 492	25 558
El	30 094	36 967
Vatten	17 682	15 951
Utgiftsräntor	3 590	5 104
Förutbetalda avgifter/hyror	165 595	165 096
Summa	**243 453**	**248 676**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 448 000	8 448 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har inhämtat offerter för stambyte av tappvatten-, avlopppstammar och värme och med bakgrund av den uppdaterade underhållsplanen har styrelsen beslutat att höja avgiften med 25% från och med första julli 2026.

rJXsHob1Ml-B1VoHsZJfe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Stockholm

Tomas Sundh
Ordförande

Egil Bråthe
Styrelseledamot

Hadi Nowlu
Styrelseledamot

Joakim Ertan
Styrelseledamot

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

Michael Hertin
Revisor

rJXsHob1Ml-B1VoHsZJfe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
13.05.2026 10:08

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 13.05.2026 09:17

DOCUMENT ID:
B1VoHsZJfe

ENVELOPE ID:
rJXsHob1Ml-B1VoHsZJfe

DOCUMENT NAME:
Brf Styrmannen nr 38, 716419-3356 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
ed86c394663966f4bb0148e614a8b5ace3cc1c56fafd5149b9e6d17bbff37f5b1bf1f37123409a4957cb0ef78a9a97bb01a64763faa799d2881b2569ab7eb897

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Fredrik Sundh	Signed	13.05.2026 09:35	eID	Swedish BankID
tomas.sundh@ajat.se	Authenticated	13.05.2026 09:35	Low	IP: 195.198.14.2
2. Joakim Ertan	Signed	13.05.2026 09:41	eID	Swedish BankID
joakim.ertan@gmail.com	Authenticated	13.05.2026 09:40	Low	IP: 146.75.200.31
3. EGIL BRÅTHE	Signed	13.05.2026 09:43	eID	Swedish BankID
egil.brathe@addusab.se	Authenticated	13.05.2026 09:41	Low	IP: 145.14.118.73
4. HADI NOWLU	Signed	13.05.2026 09:46	eID	Swedish BankID
hadi@lotshamn.se	Authenticated	13.05.2026 09:44	Low	IP: 94.234.73.211
5. Bengt Michael Hertin	Signed	13.05.2026 10:08	eID	Swedish BankID
michael.hertin@whitebay.se	Authenticated	13.05.2026 10:08	Low	IP: 81.232.15.140

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Styrmannen nr 38, org.nr 716419-3356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsbokslutet för Brf Styrmannen nr 38 för räkenskapsår 2025.

Enligt min uppfattning har årsbokslutet upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsbokslutet upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt bokföringslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta ett årsbokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsbokslutet ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Brf Styrmannen nr 38 resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Styrmannen nr 38 för räkenskapsår 2025.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

rJGsSiWJMx-BJmjro-Jzg

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm det datum som framgår av elektronisk underskrift

Michael Hertin
Revisor

rJGsSiWJMx-BJmjro-Jzg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
13.05.2026 10:09

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 13.05.2026 09:17

DOCUMENT ID:
BJmjro-Jzg

ENVELOPE ID:
rJGsSiWJMx-BJmjro-Jzg

DOCUMENT NAME:
RB Brf Styrmannen nr 38 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
66db8833a76df52a17a2b883d175d05f76d9596c26a4b6
85f2226f4c6c1b24271d646c935ebc36883b940809b234
d3ad759812243b43ac90a4b160e5b79f9cee

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Michael Hertin	Signed	13.05.2026 10:09	eID	Swedish BankID
michael.hertin@whitebay.se	Authenticated	13.05.2026 10:08	Low	IP: 81.232.15.140

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

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