

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Styrmanen 17





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Styrmanen 17 med säte i Stockholm org.nr. 716416-5958 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Styrmanen 17	1978-10-23	1896

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2438
1	Lokal	6
Totalt 29 objekt		2444

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 14 st 2 rok, 3 st 3 rok, 4 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mårten Bastmark	Ordförande	2016-06-29	
Fredrik Dahl	Ledamot	2017-08-28	
Alexander Ljungqvist	Ledamot	2021-05-28	2023-06-08
Anders Englund	Ledamot	2023-06-08	
Johan Jaeger	Ledamot	2023-06-08	
Rasmus Tejler	Ledamot	2023-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: föreningen har inga regler om maxtid för mandat. Ingen står därmed på tur att avgå.



Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fredrik Dahl, Anders Englund, Johan Jaeger, Rasmus Tejler och Mårten Bastmark.

Revisorer har varit: Joakim Mattsson vald av föreningen, samt en utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Tobias Ekman och Philip Cabreus vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov den sträcker sig till 2032.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-01.

Året har präglats av ett antal större renoveringar och investeringar i fastigheten. Under 2023 har diverse partiella stambyten för vatten och avlopp gjorts i samband med lägenhetsrenoveringar, framför allt till följd av de vattenskadorna som inträffade under 2022 och som kom att drabba flera lägenheter. Även stående / centrala stammar för vatten, värme och avlopp har bytts ut under detta arbete. Arbetet har varit relativt omfattande och avslutades med gott resultat under första halvåret.

Vidare har föreningen renoverat båda husens avloppsstammar med så kallad reliningsteknik, rörfodring. I de fall där det varit nödvändigt med byte av rör har de gamla rören ersatts med nya. I samband med arbetet har även vissa synliga avloppsstammar i källaren bytts ut. För renoveringen av avloppsstammarna har föreningen genomfört en upphandling (och konkurrensutsatt ett flertal kvalificerade leverantörer) och anlitat en konsult för att säkerställa kvalitet, pris och genomförande. Arbetet är slutfört och har genomförts med gott resultat, samt inom angiven tidsplan och budget.

Andra nämnvärda arbeten under året är optimeringar och injusteringar av fjärrvärmesystemet, samt fortsatt arbete med kartläggning av ventilationen inför kommande förbättringsåtgärder. Vi har även gjort tätningar och förbättringar i källaren för förhindra framtida problem med råttor och vattenläckage. Målning av entrédörrar mot gatan och gårdshuset är genomförd. Ett arbete gällande kartläggning och förbättring av ventilationen inleddes under året, vilket beräknas pågå under 2024.

En extra föreningsstämma har hållits och nya stadgar har antagits. Framför allt har stadgarna ändrats på grund av ny lagstiftning.

Omfattande investeringar har gjorts i fastigheten under året, varför ett nytt banklån om 800 tkr kommer att upptas i januari 2024. Med anledning av ökade kostnader för fjärrvärme, el, reparationer, underhåll och banklån har styrelsen beslutat att höja hyrorna med 10 % från och med januari 2024.

De senaste årens större genomförda åtgärder:

2023

Reparation av avloppsstammar med relingsteknik, rörfodring.

Partiella stambyten i vissa lägenheter.

Injustering och översyn av fjärrvärmesystemet.
Byte av vissa centrala stammar för vatten, värme och avlopp.
Målning av dörrar mot gatan och entrédörrar till gårdshuset.
Inventering och planering inför kommande förbättringar av ventilation.
Översyn av elcentral.
Provisorisk lagning av läckage från innergården mot källaren.
Tätning och förbättringar i källaren efter problem med råttor.
Städning av gemensamma utrymmen.

2021

Porten
Ett nytt inpasseringssystem har installerats

2020-2022

Stammar
Partiella stambyten.

2018

Fasad
Fasad och frontspiser på gathuset återställdes i ursprungsskick.

2017

Källaren
Gamla rördelar byttes ut.

2016

Källaren
Gamla rördelar byttes ut.

2014

Tak
Snörasskydd och säkerheten för arbetare på taket förbättrades.

2013-2014

Fönster
Utvändig ommålning av samtliga fönsterbågar och fönsterfoder, byte av tätninglistor.

2013-2014

Värme
Värmecentralen byttes ut.

2011-2012

Entréer och trapphus
Målning av tak, väggar och dörrar.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:**2024**

Fortsatt arbete med ventilationen inför kommande förbättringsåtgärder.
Slutförande av radonmätning.
Målning av vissa fönsterpartier, där solljus och värme orsakat skador och slitage.
Utreda och åtgärda fuktskada i gårdshusets trapphus, dvs. väggen som vetter mot innergården på Styrmansgatan.

2023-2024

Avloppsstammar

Undersökning och inventering av avloppsstammar. Relining av stående avloppsstammar i båda husen, samt i lägenheter efter behov.

2023

Fönster och dörrar

Portarna och fönstren på bottenvåningen mot gatan målas under våren. Förbättringsmålning av andra fönster genomförs efter behov.

2022-

Gården

Vattendränering och marken på gården behöver förbättras

2022-2023

EI

Delar av elcentralen måste förnyas

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	82	142	92	117	155
Skuldsättning, kr/kvm	2 008	2 011	2 019	2 027	2 036
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 008	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	223	208	219	170	188
Årsavgifter, kr/kvm	652	593	539	539	539
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	667	645	551	551	547
Nettoomsättning, tkr	1 603	1 576	1 347	1 346	1 336
Resultat efter finansiella poster, tkr	-147	-161	-212	-58	22
Soliditet, %	58	61	61	62	62

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll

per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 82kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 445 060	0	0	6 445 060
Upplåtelseavgifter, kr	6 332 726	0	0	6 332 726
Underhållsfond, kr	1 645 096	35 489	0	1 680 586
S:a bundet eget kapital, kr	14 422 882	35 489	0	14 458 372
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 050 578	-196 350	0	-6 246 928
Årets resultat, kr	-160 861	160 861	-146 559	-146 559
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 211 439	-35 489	-146 559	-6 393 487
S:a eget kapital, kr	8 211 443	0	-146 559	8 064 885

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 082kr samt ianspråktagande skett med 164 593 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 246 928
Årets resultat, kr	-146 559
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 393 487

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-200 082
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 593 569

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 603 209	1 458 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 818	117 436
Summa Rörelseintäkter		1 626 027	1 576 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 289 953	-1 243 856
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 071	-102 802
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-345 268	-342 433
Summa Rörelsekostnader		-1 740 292	-1 689 091
Rörelseresultat		-114 265	-112 864
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	11 585	775
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-43 879	-48 772
Summa Finansiella poster		-32 294	-47 997
Resultat efter finansiella poster		-146 559	-160 861
Resultat före skatt		-146 559	-160 861
Årets resultat		-146 559	-160 861

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 12 752 243 11 419 262

*Summa Materiella anläggningstillgångar***12 752 243 11 419 262****Summa Anläggningstillgångar****12 752 243 11 419 262**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

19 5 419

Aktuell skattefordran

7 716 9 676

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 1 180 941 1 434 541

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 33 124 40 925

*Summa Kortfristiga fordringar***1 221 800 1 490 561**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11 22 117 612 932

*Summa Kassa och bank***22 117 612 932****Summa Omsättningstillgångar****1 243 918 2 103 493****Summa Tillgångar****13 996 161 13 522 755**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 777 786	12 777 786
Fond för yttre underhåll	1 680 586	1 645 097
Summa Bundet eget kapital	14 458 372	14 422 883

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 246 928	-6 050 578
Årets resultat	-146 559	-160 861
Summa Fritt eget kapital	-6 393 487	-6 211 439

Summa Eget kapital

8 064 885 **8 211 444**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	4 895 000
Summa Långfristiga skulder		0	4 895 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 895 000	20 000
Leverantörsskulder		723 179	160 415
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	9 495	10 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	303 602	224 931
Summa Kortfristiga skulder		5 931 276	416 311

Summa Skulder

5 931 276 **5 311 311**

Summa Eget kapital och skulder

13 996 161 **13 522 755**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-114 265	-112 864
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	345 268	342 433
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	345 268	342 433
Erhållen ränta	11 585	775
Erlagd ränta	-44 168	-45 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	198 420	184 859
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	14 913	9 255
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	640 254	23 089
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	655 168	32 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	853 587	217 203
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 678 249	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 678 249	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-20 000	-20 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-20 000
Årets kassaflöde	-844 662	197 203
Likvida medel vid årets början	2 046 758	1 849 555
Likvida medel vid årets slut	1 202 096	2 046 758

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 590 500	1 446 276
	Hyror övrigt	6 000	6 000
	Övriga primära intäkter	6 709	6 515
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 603 209	1 458 791
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 603 209	1 458 791
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	22 818	117 436
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	22 818	117 436
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-155 445	-130 167
	Snö och halk-bekämpning	-6 490	-11 405
	Reparationer	-325 657	-141 315
	Planerat underhåll	0	-164 593
	Försäkringsskador	-92 234	-118 806
	EI	-78 850	-97 326
	Uppvärmning	-391 960	-352 939
	Vatten	-72 458	-58 866
	Sophämtning	-29 962	-32 044
	Fastighetsförsäkring	-44 656	-41 852
	Kabel-TV och bredband	-7 126	-12 650
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-45 832	-43 872
	Förvaltningsavtalskostnader	-39 284	-38 020
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 289 953	-1 243 856

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 063
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-356	-5 350
	Administrationskostnader	-6 810	-18 068
	Extern revision	-18 125	-19 375
	Konsultkostnader	-64 375	-21 850
	Medlemsavgifter	-5 730	-5 162
	Övriga förvaltningskostnader	-9 675	-30 933
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-105 071	-102 802
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	503	624
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 082	151
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	11 585	775
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-43 879	-48 772
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-43 879	-48 772

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 089 334	15 089 334
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 887 900	1 887 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	77 250	77 250
	Årets investeringar	1 678 249	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 732 733	17 054 484
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 635 222	-5 296 947
	Årets avskrivningar	-345 268	-338 275
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 980 490	-5 635 222
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 752 243	11 419 262
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	28 000	28 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	106 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	106 000	106 000
	<i>Summa</i>	142 134 000	142 134 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	5 000 000	5 000 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 179 979	1 433 826
	Övriga fordringar	962	715
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 180 941	1 434 541
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 124	40 925
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	33 124	40 925
Not 11	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	1 000	1 000
	Bankkonto 7	21 117	611 932
	<i>Summa Kassa och bank</i>	22 117	612 932

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,9%	2024-10-30	4 895 000	20 000
			4 895 000	20 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 895 000	
Kortfristig del			4 895 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			20 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			80 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			0,90%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,9%	2024-10-30	4 895 000	20 000
			4 895 000	20 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 895 000	
Kortfristig del			4 895 000	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		9 495	10 965
<i>Summa Övriga skulder</i>		9 495	10 965

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	120 492	112 419
Upplupna räntekostnader	10 647	10 936
Övriga upplupna kostnader	172 463	101 576
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	303 602	224 931

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Styrmanen 17, org.nr. 716416-5958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Styrmanen 17 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Styrmannen 17 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Styrmannen 17 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MÅRTEN BASTMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:35:40



FREDRIK DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 17:43:16



ANDERS ENGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 08:53:44



JOHAN JAEGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 11:42:32



RASMUS TEJLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 17:36:51



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 14:13:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Styrmannen 17 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 14:13:18



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.