



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

BRF Styrmanen 25

Årsredovisning 2023



r1cZ11MXC-S1oZJ1fmA

Årsredovisning för
Brf Styrmannen 25
769614-0461

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Noter till resultaträkning	11-13
Övriga noter	14-15
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Styrmanen 25 (769614-0461) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
27	Lägenheter, bostadsrätt	1 087
3	Lokaler, hyresrätt	142

1926 byggdes ytterligare ett våningsplan i fastigheten och lägenheterna utrustades med toalett och duschmöjligheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-17. På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Ninni Preeprakhon	Ordförande
Mattias Lavefjord	Ledamot
Maria Fredriksson	Ledamot
Alexander Ullberg	Ledamot
Cherif Cherif	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Eric Åhsberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022-	Byte torktumlare och torkskåp
2022-	Tätninglistor trapphus och byte borstlist port
2021-	Byte porttelefon
2017-	OVK
2010-	Renovering trapphus
2010-	Byte port
2010-	Renovering 2-glas fönster
2010-	Nytt soprum
2009-	Ny tvättstuga
2008-	Byte elstigar
2008-	Byte yttertak
2008-	Installation bredband
2008-	Stambyte
2007-	OVK
2002-	Renovering hiss
2000-	Renovering gårdsfasad

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-2026	Fasadrenovering och byte av beläggning på gården planeras någon av de närmsta åren.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 39 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 39 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust består av höga driftskostnader och avskrivningar på materiella anläggningstillgångar och styrelsen ser över avgiftsnivån i föreningen.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 210	1 175	1 165	1 164
Resultat efter fin. poster (tkr)	-104	140	-536	-873
Soliditet (%)	69,9	70	69,9	69,7

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	766	766	766	766
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	12 319	12 319	12 319	12 319
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	13 928	13 928	13 928	13 928
Sparande per kvm totalyta (kr)	179	421	-31	-415
Räntekänslighet (%)	18	18	18	18
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	264	241	245	235
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68	70	71	70

Under året har det tillkommit två nya lagstadgade nyckeltal och dessa är "Skuldsättning bostadsrättsyta per kvm (kr)" samt "Årsavgifternas andel totala rörelseintäkter (%)". Lagkravet för dessa nyckeltal gäller fr.o.m. 2023 och framåt, därav är dessa ej beräknade bakåt i tid.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	36 734 708	4 182 257		-28 964 445	141 491	35 944 749
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			228 333	-228 333		
Balanseras i ny räkning				141 491	-141 491	
Årets resultat					-103 543	-103 543
Belopp vid årets utgång	36 734 708	4 182 257	228 333	-29 051 287	-103 543	35 841 206

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-29 051 287
Årets resultat	-103 543
Avsättning till yttre fond	-228 333
Uttag ur yttre fond	8 927
Summa balanseras i ny räkning	-29 374 236

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 209 537	1 174 897
Övriga rörelseintäkter	3	13 925	12 113
Summa rörelseintäkter		1 223 462	1 187 010
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-783 995	-845 456
Övriga externa kostnader	5	-27 628	-49 305
Personalkostnader och arvoden	6	-32 855	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-314 880	-311 826
Summa rörelsekostnader		-1 159 358	-1 239 442
Rörelseresultat		64 104	-52 432
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		15 400	373 110
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 893	613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 940	-181 268
Summa finansiella poster		-167 647	192 455
Resultat efter finansiella poster		-103 543	140 023
Resultat före skatt		-103 543	140 023
Skatt		-	1 468
Årets resultat		-103 543	141 491

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	49 510 258	49 822 030
Inventarier, maskiner och installationer	8	3 145	6 253
Summa materiella anläggningstillgångar		49 513 403	49 828 283
Summa anläggningstillgångar		49 513 403	49 828 283
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 788	-
Övriga fordringar		12 381	10 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 769	18 453
Summa kortfristiga fordringar		38 938	28 796
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 719 482	1 507 853
Summa kassa och bank		1 719 482	1 507 853
Summa omsättningstillgångar		1 758 420	1 536 649
SUMMA TILLGÅNGAR		51 271 823	51 364 932

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 916 965	40 916 965
Fond för yttre underhåll		228 333	-
Uppskrivningsfond		23 850 738	23 850 738
Summa bundet eget kapital		64 996 036	64 767 703
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-29 051 287	-28 964 445
Årets resultat		-103 543	141 491
Summa fritt eget kapital		-29 154 830	-28 822 954
Summa eget kapital		35 841 206	35 944 749
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 180 000	15 140 050
Summa långfristiga skulder		7 180 000	15 140 050
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		7 960 050	-
Leverantörsskulder		122 027	44 511
Skatteskulder		11 512	8 541
Övriga skulder		57 620	57 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 408	169 461
Summa kortfristiga skulder		8 250 617	280 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 271 823	51 364 932

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	64 104	-52 432
Avskrivningar	314 880	311 826
Erlagd ränta och ränteintäkter	-167 647	192 455
Justering föregående års skatt		1 468
	<u>211 337</u>	<u>453 317</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	211 337	453 317
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-6 788	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-3 354	
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	77 516	
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-67 082	-25 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	211 629	427 437
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	
Årets kassaflöde	211 629	427 437
Likvida medel vid årets början	1 507 853	1 080 416
Likvida medel vid årets slut	1 719 482	1 507 853

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.
Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	0,50%
Trapphus	2%
Fönster	2%
Tvättstuga	2%
Tak	2%
Soprum	2%
Antennanläggning	2%
Maskiner	10%
Installationer	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och anspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	832 099	832 099
Hyror	377 403	342 764
	35	34
	1 209 537	1 174 897

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	4 768	
Övrigt	4 317	120
Överlåtelse-pantsättningsavgifter	4 840	11 993
Summa	13 925	12 113

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	3 013	3 795
Städning	36 743	37 080
Tillsyn, besiktning, kontroller	51 419	4 035
Snöröjning	5 413	5 413
Reparationer	30 878	111 148
EI	36 994	43 812
Uppvärmning	242 626	222 085
Vatten	44 906	30 134
Sophämtning	55 352	69 236
Försäkringspremie	28 132	26 009
Fastighetsavgift bostäder	42 903	41 013
Fastighetsskatt lokaler	41 360	41 360
Övriga fastighetskostnader	9 297	7 320
Kabel-tv/Bredband/IT	70 637	54 511
Förvaltningsarvode ekonomi	57 496	54 505
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	780	836
Panter och överlåtelser	6 235	9 966
Juridiska åtgärder		8 750
Övriga externa tjänster	10 884	9 827
	775 068	780 835
Underhåll		
Tvättstuga	-	54 123
VA/Sanitet	8 927	
Byggnad		10 498
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	783 995	845 456

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Konsultarvode	-20	31 250
Besiktnings- och utredningskostnader	7 523	5 305
Revisionarvode	20 125	12 750
Summa	27 628	49 305

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	25 000	25 000
Sociala kostnader	7 855	7 855
	32 855	32 855

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Ingående uppskrivning	25 486 090	25 486 090
-Byggnad mark	29 057 316	29 057 316
	54 543 406	54 543 406
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 721 376	-4 412 658
-Årets avskrivning enligt plan	-311 772	-308 718
	-5 033 148	-4 721 376
Redovisat värde vid årets slut	49 510 258	49 822 030
Taxeringsvärde		
Byggnader	17 676 000	17 676 000
Mark	48 660 000	48 660 000
	66 336 000	66 336 000
Bostäder	62 200 000	62 200 000
Lokaler	4 136 000	4 136 000
	66 336 000	66 336 000

Fastighetens värdeår 1930.

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	177 901	177 901
	<u>177 901</u>	<u>177 901</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-171 648	-168 540
-Årets avskrivning enligt plan	-3 108	-3 108
	<u>-174 756</u>	<u>-171 648</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 145	6 253

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto	3 537	
Sparkonto	808 634	809 746
Avräkningskonto Fastighetsägarna	907 311	698 107
Summa	1 719 482	1 507 853

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2025-09-30	1,15%	3 200 000	-	3 200 000
Stadshypotek	2024-12-30	1,18%	3 990 000	-	3 990 000
Stadshypotek	2024-06-30	1,25%	3 970 050	-	3 970 050
Stadshypotek	2026-03-30	1,20%	3 980 000	-	3 980 000
			15 140 050	-	15 140 050

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	28 200 000	28 200 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	28 200 000	28 200 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm / 2024

Ninni Preeprakhon
Ordförande

Maria Libal Fredriksson
Styrelseledamot

Mattias Lavefjord
Styrelseledamot

Alexander Ullberg
Styrelseledamot

Cherif Cherif
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats / 2024

Eric Åhsberg
Auktoriserad revisor