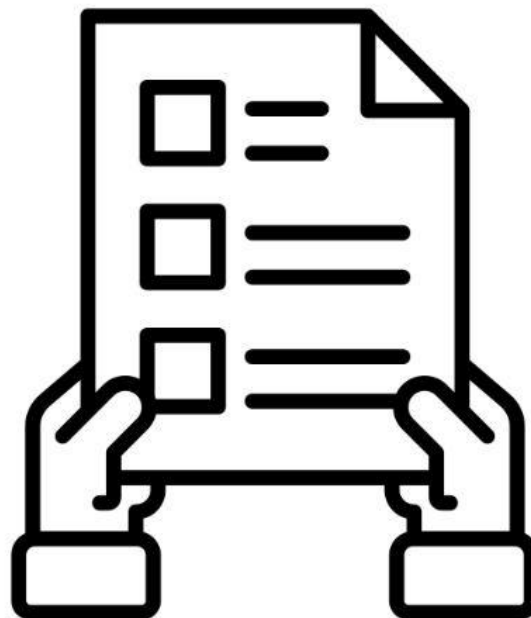
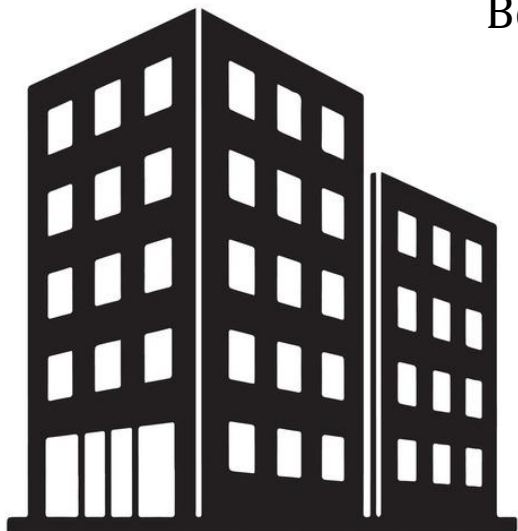


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Styrmannen
714000-1962



STORHOLMEN

förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Styrmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sebastian Lindahl	Ordförande	Vald för 2025 – 2027 (Avgick 2025-09)
Lars-Erik Svedlund	Vice-värd, Ledamot	Vald för 2024 – 2026
Ulla Peltomäki	Ledamot	Vald för 2024 – 2026
Eva Linde	Ledamot \ Sekreterare	Vald för 2023 – 2025 (Avgick 2024-12-31)
Eva Waerner	Ledamot	Vald för 2025 - 2027
Ove Johansson	Ledamot	Vald för 2025 – 2027 (Ny ordförande 2025-09)
Kim Mårtensson	Suppleant	Vald för 2025 – 2026
Yvonne Fredriksson	Suppleant	Vald för 2025 – 2026
Johan Sundström	Suppleant	Vald för 2025 – 2026

Styrelsen har genomfört 12 st protokollförda styrelsemöten samt ett budgetmöte under 2025.

Extern Revisor

Björn Sjödin	Focus Revision
Jan Lilja	Suppleant Focus Revision

Husombud

Hus A	Lucian Toma
Hus B	Jesper Jacobsson
Hus C	Niklas Mikkelsen
Hus D	Niklas Westermarck
Hus E	Bo Hertz
Hus F	Mikael Mikkelsen
Hus G	Björn Werner
Hus H	Lars Norlin
Hus I	Stefan Boman

Valberedning

Joakim Edling - Omval	Vald för 2025–2026
Laila Norling- Omval	Vald för 2025–2026
Gun Mikkelsen Suppleant - Omval	Vald för 2025- 2026

Syn/Besikningar

Styrelsen har genomfört syn av uteplatser samt garage vid två tillfällen under året med noter till berörda där avvikelser från avtal, stadgar och trivselregler har meddelats berörda. Generellt anser styrelsen medlemmar i hög grad efterfölja avtal, stadgar och regler.

Väsentliga underhåll och förbättringar under verksamhetsåret 2025

Protokollförd fuktmätning av kök och badrum i samtliga lägenheter samt delar av fasad.

Plantering träd, gård utanför port 40, 42, 44.

Iordningsställande av 3 st stationer för sopsortering.

Montage av ångrör för värmesystem.

Asfaltering av gångvägar och uppställningsplatser för resthanteringskärl samt mindre bättringsarbeten på gång och cykelvägar inom området.

Målning p-rutor.

Nya cykelställ uppställda.

Målning av medlemmars väggar runt balkong och uteplats. Arbetet pågår och återupptas 2026 när väderlek tillåter.

Inköp av timmerkrok till redskapsbärare.

Arboristen har utfört uppdraget på föreningens mark.

Inköp av ny infartsbom till nedre delen vid parkeringen.

Kabelgrävning samt belysning övre parkeringen vilket har gett 5 nya parkeringsplatser, övre parkeringen.

Medlemsinformation

Medlemmar 213 st (varav 168 röstberättigade)

2: a hands uthyrningar 1 st. Avslutas februari 2026.

Överlåtelser 13 st

1 st har ändrats genom arv.

Föreningens avtal

Avtal:

Storholmen Förvaltning - Ekonomisk förvaltning

SolØrbioenergi - Värmeförsörjning

Fyrfasen - el-distribution

Telenor - Bredband, TV

AFV - Lokalvård

Argenta Måleri - Hyresgäst

Frisör - Hyresavtal

Miljövision - Underhåll av oljeavskiljare, tvätthall

Övrigt

Föreningen har under året genomfört 2 st städdagar, vår och höst.

Föreningen har genomfört 1 st informationsmöte gällande ändrade parkeringsregler.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2075.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det skedde en avgiftshöjning om 5% från den 2026-01-01.

Föreningen planerar att genomföra ett stambyte under kommande år. Upphandling av projektet har genomförts och arbetet förväntas påbörjas inom kort. Investeringen avses finansieras genom upplåning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 067	10 053	10 098	9 639	9 620
Resultat efter finansiella poster	660	-266 601	-395	196	1 388
Soliditet (%)	89	92	90	91	94
Kassalikviditet (%)	272	318	310	325	360
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	796	723	695	662	662
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	761	743	743	673	567
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	0	0	0	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	0	0	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	77	82	112	64	83
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	209	230	246	198	145
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	103	85	66	73	53
Räntekostnad fastighetslån/kvm totalyta. (kr)	0	0	0	0	4
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	389	397	425	335	0
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	90	90	83	84	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	103	67	57	109	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 527 kvm bostäder och 346 kvm lokaler vilket blir 12 873 kvm totalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 400 221	305 864	15 551 668	4 240 473	-266 601	21 231 625
Avsättning till fond för yttre underhåll			597 174	-597 174		0
Avsättning VVS-fond			325 740			325 740
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-564 655	564 655		0
Disposition av föregående års resultat:				-266 601	266 601	0
Årets resultat					660 004	660 004
Belopp vid årets utgång	1 400 221	305 864	15 909 927	3 941 353	660 004	22 217 369

Förslag till behandling av redovisat resultat

Balanserat resultat	3 941 353
Avsättning till fond för yttre underhåll	604 428
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-122 642
Årets resultat	660 004
	5 083 143
Behandlas så att	
I ny räkning överföres	5 083 143
	5 083 143

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 066 528	10 053 042
Övriga rörelseintäkter		0	2 303
Summa rörelseintäkter		11 066 528	10 055 345
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-8 535 246	-8 651 387
Övriga externa kostnader	4	-53 590	-45 024
Anställda och personalkostnader	5	-1 201 722	-1 157 743
Avskrivningar	6	-639 262	-569 274
Summa rörelsekostnader		-10 429 820	-10 423 428
Rörelseresultat		636 708	-368 083
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 151	109 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		-855	-7 539
Summa finansiella poster		23 296	101 482
Resultat efter finansiella poster		660 004	-266 601
Resultat före skatt		660 004	-266 601
Årets resultat		660 004	-266 601

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 817 349	15 627 111
Maskiner och inventarier	8	1 339 881	1 506 090
Summa materiella anläggningstillgångar		19 157 230	17 133 201
Summa anläggningstillgångar		19 157 230	17 133 201
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 943	7 851
Övriga fordringar		52 306	184 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	396 476	380 816
Summa kortfristiga fordringar		451 725	572 906
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 966 409	5 401 537
Summa kassa och bank		4 966 409	5 401 537
Summa omsättningstillgångar		5 418 134	5 974 443
SUMMA TILLGÅNGAR		24 575 364	23 107 644

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 400 221	1 400 221
VVS specialfondering		11 531 171	11 205 431
Reservfond		305 864	305 864
Fond för yttre underhåll		4 378 756	4 346 237
Summa bundet eget kapital		17 616 012	17 257 753
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 941 353	4 240 473
Årets resultat		660 004	-266 601
Summa fritt eget kapital		4 601 357	3 973 872
Summa eget kapital		22 217 369	21 231 625
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		675 989	508 432
Övriga skulder		461 098	270 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 220 908	1 097 205
Summa kortfristiga skulder		2 357 995	1 876 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 575 364	23 107 644

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Uteveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		660 004	-266 601
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		965 002	895 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 625 006	628 413
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 908	-1 364
Förändring av kortfristiga fordringar		188 347	-25 673
Förändring av leverantörsskulder		167 557	-138 787
Förändring av kortfristiga skulder		242 345	-540 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 228 163	-78 165
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 663 291	-1 529 009
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 663 291	-1 529 009
Årets kassaflöde		-435 128	-1 607 174
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 401 537	7 008 711
Likvida medel vid årets slut		4 966 409	5 401 537

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme/sanitet	50 år
El	50 år
Ventilation	30 år
Fasad/fönster/balkong	40 år
Yttertak	40 år
Transport/hiss	30 år
Styr- och övervakning	20 år

Utöver komponenterna ovan tillkommer även tillämpade avskrivningstider:

Fastighetsförbättringar	20 - 100 år
Maskinhall	88 år
Garage	100 år
Laddstationer	15 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Amortering/underhållsutrymme: Anger hur mycket pengar som föreningen har över av intäkterna till framtida underhåll eller amortering. Räknas fram genom att summera årets resultat med planerat underhåll och avskrivningar och jämförs sedan med omsättningen.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	9 583 056	8 712 120
Elavgift BR bostad	383 925	341 160
Hyror, lokaler	263 420	259 728
Hyror, P-platser/garage	584 909	605 763
Tvättintäkter/spolhall	4 820	5 668
Hyra föreningslokal	21 750	27 500
Fakturerade kostnader	185 184	50 995
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	31 104	38 635
Avgift andrahandsupplåtelser	8 360	11 472
	11 066 528	10 053 041

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och gårdsskötsel	327 207	299 240
Städning	329 634	260 813
Obligatoriska besiktningar	99 600	0
Brandskyddsarbete och radonmätning	9 099	91 342
Reparationer	275 428	224 171
Underhåll	122 642	564 655
El	991 456	1 052 934
Värme	2 689 912	2 963 848
Vatten och avlopp	1 324 672	1 100 217
Sophämtning och renhållning	585 865	425 172
Fastighetsförsäkringar	365 665	344 197
Bredband	429 957	460 151
Fakturerade överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	45 062	46 586
Arvode ekonomisk förvaltning	193 395	188 600
Arvode förvaltning beställning	146 005	140 292
Projektarvoden	56 269	0
Övriga konsultarvoden	78 098	52 451
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	344 392	338 223
Bilkostnad	29 923	28 464
Förbrukningsinventarier	0	3 089
Övriga föreningskostnader	90 965	66 942
	8 535 246	8 651 387

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Lokalhyra	996	0
Bankkostnader	20 972	8 049
Föreningsavgifter	20 490	18 628
Diverse övriga kostnader	11 132	18 346
	53 590	45 023

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	510 022	534 534
Sociala kostnader och pensionskostnader	191 819	196 278
Styrelsearvoden/sociala avgifter	292 602	217 967
Revisionsarvoden	33 750	32 500
Uttagsskatt	173 529	176 464
	1 201 722	1 157 743
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 201 722	1 157 743

Not 6 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader, renovering/underhåll	473 053	453 196
Inventarier	166 209	116 078
	639 262	569 274

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 809 106	25 809 106
Inköp	2 663 291	0
Omklassificeringar	-373 431	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 098 966	25 809 106
Ingående avskrivningar	-10 181 995	-9 728 799
Omklassificeringar	373 431	0
Årets avskrivningar	-473 053	-453 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 281 617	-10 181 995
Utgående redovisat värde	17 817 349	15 627 111
Taxeringsvärden byggnader	143 076 000	131 301 000
Taxeringsvärden mark	58 400 000	67 757 000
	201 476 000	199 058 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 754 223	225 214
Inköp	0	1 529 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 754 223	1 754 223
Ingående avskrivningar	-248 133	-132 055
Årets avskrivningar	-166 209	-116 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-414 342	-248 133
Utgående redovisat värde	1 339 881	1 506 090

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	268 072	279 004
Övriga interimfordringar	128 404	101 812
	396 476	380 816

Not 10 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 307 000	17 307 000
	17 307 000	17 307 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	949 874	942 403
Övriga interimsskulder	271 034	154 801
	1 220 908	1 097 204

Årsredovisningen beslutades 2026-04-28

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ove Johansson
Ordförande

Eva Waerner

Ulla-Britt Peltomäki

Lars-Erik Svedlund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

РЕННЭО

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Eva Angelika Waerner

Styrelseledamot

Serienummer: 84cbe03a59f308[...]6714b21f26da2

IP: 195.67.xxx.xxx

2026-05-05 14:05:08 UTC



OVE JOHANSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Styrmannen

Serienummer: f58f88acd5c79d[...]b8a6e93d9e690

IP: 83.226.xxx.xxx

2026-05-05 16:49:25 UTC



ULLA PELTOMÄKI

Styrelseledamot

Serienummer: 889e1521e9b3e3[...]b675a1d9dceea

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-05-05 16:49:57 UTC



Lars-Erik Svedlund

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Styrmannen

Väntar på
signatur

Björn Sjödin

Extern Revisor

På uppdrag av: Focus Revision AB

Väntar på
signatur

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.