

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Styrmannen 17





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Styrmanen 17 med säte i Stockholm org.nr. 716416-5958 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	Förvärvsdatum	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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 438
2	förråd	6
Totalt 30 objekt		2 444

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.
Mårten Bastmark	Ordförande	2016-06-29
Anders Englund	Ledamot	2023-10-30
Fredrik Dahl	Ledamot	2017-08-28
Rasmus Rossi-Tejler	Ledamot	2023-10-30
Johan Jaeger	Ledamot	2023-10-30

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 7 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Joakim Mattson, vald av föreningen, hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Philip Cabreus och Magnus Wahlström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2024. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar som representerade 11 lägenheter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10% fr o m 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen är aktuell och 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.

Med anledning av ökade kostnader för fjärrvärme, el, reparationer, underhåll och banklån höjdes avgifterna med 10 % från och med januari 2024. Styrelsen har ännu inte beslutat om några nya avgiftshöjningar, men utesluter inte att det kan bli aktuellt under 2025.

Föreningen tog upp ett nytt lån om 800 tkr hos Handelsbanken i januari 2024. Beslut om detta lån togs under 2023 och den primära anledningen till det nya lånet var för att finansiera renoveringen av avloppsstammarna. Renoveringen av avloppsstammarna avslutades i sin helhet i januari 2024.

Under året har diverse partiella stambyten för vatten och avlopp gjorts i samband med lägenhetsrenoveringar. Vid sådana renoveringar byts även centrala/stående stammar då det är möjligt. En skada på ett fjärrvärmerör i källaren har åtgärdats och asbestsanering utfördes samtidigt. Vi har även sett över skalskydd och inpassering till fastigheten. Vidare har en ny dörröppnare mot gatan installerats.

Gårdshusets vägg (husgrund) som vetter mot grannföreningen på Styrmansgatan ska förses med ny fuktspärr/skydd. Vår förhoppning är att detta blir klart under 2025. Föreningen har anlitat en sakkunnig konsult.

Reparation av innergården och vattenläckaget är framflyttat till 2026 då bedömningen är att läckaget är begränsat och inte akut att åtgärda.

Andra nämnvärda arbeten under året är optimeringar och injusteringar av fjärrvärmesystemet, samt fortsatt arbete med kartläggning av ventilationen inför kommande förbättringsåtgärder. Arbetet med ventilationen beräknas vara slutfört under 2025.

De senaste årens större genomförda åtgärder:

2024

Ny dörrautomatik mot gatan.

Byte av fjärrvärmerör och ventil i källare.
Asbestsanering i källare.
Partiella stambyten i vissa lägenheter.
Injustering och översyn av fjärrvärmesystemet.
Byte av vissa centrala stammar för vatten, värme och avlopp.

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 tätningslister.

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:

Slutföra arbetet med fuktspärr och tätning mot grund och fasad (gårdshusets vägg mot granngården på Styrmansgatan).

Avsluta arbetet med förbättringsåtgärder relaterade till ventilationen.

Målning av vissa fönsterpartier, där solljus och värme orsakat skador och slitage.

Underhåll av innergård.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	87	82	142	92	117
Skuldsättning, kr/kvm	2 323	2 008	2 011	2 019	2 027
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 323	2 008	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	246	223	208	219	170
Årsavgifter, kr/kvm	718	652	593	539	539
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	742	667	645	551	551
Nettoomsättning, tkr	1 766	1 603	1 576	1 347	1 346
Resultat efter finansiella poster, tkr	-260	-147	-161	-212	-58
Soliditet, %	56	58	61	61	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 2022-2020 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 visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande samt ökande räntekostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 87 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet beslutade styrelsen att höja avgifterna med 10% 2024-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	1 680 586	0	348 999	2 029 584
S:a bundet eget kapital, kr	14 458 372	0	348 999	14 807 370
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 246 928	-146 559	-348 999	-6 742 486
Årets resultat, kr	-146 559	146 559	-260 075	-260 075
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 393 487	0	-609 074	-7 002 561
S:a eget kapital, kr	8 064 885	0	-260 075	7 804 809

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 164 kr samt ianspråktagande skett med 51 165 kr.
Notera 400 164 kr nedan motsvarar avsättningen för 2023 och 2024, dvs den totala förändringen under året.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Avsättningen för fonden och ianspråkstagandet avser både 2023 och 2024.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 593 569
Årets resultat, kr	-260 075
Reservation till underhållsfond, kr	-400 164
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 165
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 202 643

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 202 643
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 766 113	1 603 209
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 224	22 818
Summa Rörelseintäkter		1 809 337	1 626 027
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 412 050	-1 289 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 247	-105 071
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-422 187	-345 268
Summa Rörelsekostnader		-1 981 484	-1 740 292
Rörelseresultat		-172 147	-114 265
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	12 288	11 585
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-100 215	-43 879
Summa Finansiella poster		-87 928	-32 294
Resultat efter finansiella poster		-260 075	-146 559
Resultat före skatt		-260 075	-146 559
Årets resultat		-260 075	-146 559

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 330 056	12 752 243
Summa Materiella anläggningstillgångar		12 330 056	12 752 243
Summa Anläggningstillgångar		12 330 056	12 752 243
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19	19
Aktuell skattefordran		6 568	7 716
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	856 743	1 180 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	22 859	33 124
Summa Kortfristiga fordringar		886 189	1 221 800
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	614 425	22 117
Summa Kassa och bank		614 425	22 117
Summa Omsättningstillgångar		1 500 614	1 243 918
Summa Tillgångar		13 830 670	13 996 161

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 777 786	12 777 786
Fond för yttre underhåll	2 029 584	1 680 586
Summa Bundet eget kapital	14 807 370	14 458 372
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-6 742 486	-6 246 928
Årets resultat	-260 075	-146 559
Summa Ansamlad förlust	-7 002 560	-6 393 487
Summa Eget kapital	7 804 810	8 064 885
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12 5 663 000	4 895 000
Leverantörsskulder	64 609	723 179
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 3 643	9 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 294 608	303 602
Summa Kortfristiga skulder	6 025 860	5 931 276
Summa Skulder	6 025 860	5 931 276
Summa Eget kapital och skulder	13 830 670	13 996 161

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-172 147	-114 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	422 187	345 268
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	422 187	345 268
Erhållen ränta	12 288	11 585
Erlagd ränta	-75 601	-44 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	186 726	198 420
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	11 185	14 913
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-698 030	640 254
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-686 845	655 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-500 119	853 587
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 678 249
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 678 249
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	768 000	-20 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	768 000	-20 000
Årets kassaflöde	267 881	-844 662
Likvida medel vid årets början	1 202 096	2 046 758
Likvida medel vid årets slut	1 469 977	1 202 096

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	5 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.

Beskattnings

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 750 032	1 590 500
	Hyror övrigt	6 000	6 000
	Övriga primära intäkter	12 581	6 709
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 768 613	1 603 209
	Hysesbortfall	-2 500	0
	<i>Summa</i>	-2 500	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 766 113	1 603 209
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	43 224	22 818
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	43 224	22 818
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-154 688	-155 445
	Snö och halk-bekämpning	-6 730	-6 490
	Reparationer	-259 624	-325 657
	Planerat underhåll	-51 166	0
	Försäkringsskador	-150 229	-92 234
	El	-77 046	-78 850
	Uppvärmning	-431 294	-391 960
	Vatten	-90 572	-72 458
	Sophämtning	-36 142	-29 962
	Fastighetsförsäkring	-48 402	-44 656
	Kabel-TV och bredband	-8 258	-7 126
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-46 980	-45 832
	Förvaltningsavtalskostnader	-50 921	-39 284
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 412 050	-1 289 953

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-17 875	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-356
	Administrationskostnader	-41 324	-6 810
	Extern revision	-21 625	-18 125
	Konsultkostnader	0	-64 375
	Medlemsavgifter	-5 681	-5 730
	Övriga förvaltningskostnader	-60 742	-9 675
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-147 247	-105 071
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	316	503
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 972	11 082
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	12 288	11 585
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-100 198	-43 879
	Övriga räntekostnader	-17	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-100 215	-43 879

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 767 583	15 089 334
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 887 900	1 887 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	77 250	77 250
	Årets investeringar	0	1 678 249
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 732 733	18 732 733
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 980 490	-5 635 222
	Årets avskrivningar	-422 187	-345 268
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 402 677	-5 980 490
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 330 056	12 752 243
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 800 000	5 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 800 000	5 000 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	855 552	1 179 979
	Övriga fordringar	1 191	962
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	856 743	1 180 941
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 859	33 124
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	22 859	33 124
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	1 000	1 000
	Handelsbanken	613 425	21 117
	<i>Summa Kassa och bank</i>	614 425	22 117

Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	3,6%	2025-10-30	4 875 000
	Stadshypotek AB	3,66%	2025-01-29	788 000
				5 663 000
				36 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0
	Lån som ska konverteras inom ett år			5 663 000
	Kortfristig del			5 663 000
Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>			
	Övriga kortfristiga skulder		3 643	9 495
	<i>Summa Övriga skulder</i>		3 643	9 495
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
	Förutbetalda hyror och avgifter		146 968	120 492
	Upplupna räntekostnader		35 261	10 647
	Övriga upplupna kostnader		112 379	172 463
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		294 608	303 602

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 Styrmannen 17, org.nr. 716416-5958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Styrmannen 17 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 uppger, 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 2024 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Styrmannen 17 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MÅRTEN BASTMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:17:18



RASMUS TEJLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:13:01



FREDRIK DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:36:23



ANDERS ENGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:09:19



JOHAN JAEGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:33:03



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:45:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Styrmannen 17 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:44:48



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.