

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Styrmannen i Karlskrona

769637-2866

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Styrmannen i Karlskrona, 769637-2866 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Styrmannen i Karlskrona registrerades hos Bolagsverket 2019-03-06.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2019-03-06.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Hemgården 2 i Karlskrona kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 71 bostadsrättslägenheter och två lokaler i en byggnad om 7 våningar. Den totala lägenhetsytan är ca 4825 kvm, lokaler 143 kvm och tomtytan är ca 1488 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning för gångpassage mellan fastigheten Hemgården 1 och Hemgården 2.

Styrelsen består av:
Nils Thulin, ordförande,
Tony Hallén, vice ordförande
Sture Nilsson, sekreterare
Jan-Anders Cedefur, ekonomiansvarig
Jennifer Rasmussen, ledamot
Lennart Paulrud, ledamot
Eldar Secic, ledamot

Staffan Jonsson, suppleant
Pia Lindström, suppleant
Andreas Näsman, suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Vald revisor är Annika Bengtsson. Stämman har utsett Anders Kolberg till intern revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har för närvarande ingen underhållsplan.

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus skall enligt ekonomisk plan uppgå till 224 000 kr/år.

Styrelsen har beslutat att avskrivning på fastigheten sker enligt ekonomisk plan med 120 år.

Föreningen har avtal med OBOS Kärnhem Svenska AB om den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen sköts av PH Konsult & Förvaltning AB.

Föreningens fastighetslån är 241231 upptagna hos Danske Bank med 18 644 300 kr och hos Handelsbanken med 31 073 000 kr samt 15 536 500 kr. De uppgick vid årsskiftet till totalt 65 253 800 kr. Amortering sker med 665 600 kr per år vilket gjorts under 2024 på lånet hos Danske bank.

Året som gått:

Styrelsen har haft möten varannan månad under 2024.

Lokal B uthyrd - frisörsalong 3 års kontrakt.

Arbete och samordning av garantibesiktningar.

Byte av lås till dörrar gård så att man kan låsa upp med nyckel, installerat brytskydd cykelrum.

Satt insynsskydd på cykelrum. Installerat en fejk kamera utanför cykelrum.

Efter stöld köpt 2 nya cargibikes, ändrat rutiner för nyckelhantering till cyklar.

Genomfört radonmätning.

Gjort iordning styrelserummet i trapphus C.

Öppnat sparkonto för likvida medel som inte används.

Köpt in lite verktyg för skötsel av våra planteringar, samt en trädgårdsträff genomfördes.

Som vanligt, trädgårdsgruppen har gjort ett fantastiskt arbete med våra planteringar.

Glöggmingel genomfördes i december för föreningen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	5 587 783	5 475 781	169 091	-
Resultat efter finansiella poster	-501 219	-255 851	15 915	-
Soliditet, %	72	66	72	27
Balansomslutning	237 657 354	238 740 862	259 253 880	232 631 713
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	1 097	1 070	-	-
Skuldsättning kr per kvm	13 056	13 189	-	-
Sparande kr per kvm	232	281	-	-
Räntekänslighet kr per kvm	12	13	-	-
Energikostnad kr per kvm *	186	160	-	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	13 524	13 662	-	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	95	94	-	-

* I årsavgiften ingår kostnad för värme.

Upplysning vid förlust

Föreningens bokföringsmässiga resultat är negativt. Det beror på den resultatpåverkande bokföringsmässiga avskrivningen på anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Avskrivningen påverkar inte likviditeten.

Styrelsen bedömer löpande att föreningens likviditet är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Resultatet följer väl den ekonomiska prognosen i föreningens ekonomiska plan.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	172 248 000		-239 937
Fond för yttre underhåll		220 000	-220 000
Årets resultat			-501 219
Vid årets slut	172 248 000	220 000	-961 156

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -961 156 kronor disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-459 937
Årets resultat	-501 219
Totalt	-961 156
Disponeras för	
Avsättning i yttre fond	224 000
Balanseras i ny räkning	-1 185 156
Summa	-961 156

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 587 783	5 475 781
Övriga rörelseintäkter		50 410	-
Summa rörelseintäkter		5 638 193	5 475 781
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 807 627	-1 397 269
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 661 108	-1 661 108
Summa rörelsekostnader		-3 468 735	-3 058 377
Rörelseresultat		2 169 458	2 417 404
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10 626	5
Räntekostnader		-2 681 303	-2 673 260
Summa finansiella poster		-2 670 677	-2 673 255
Resultat efter finansiella poster		-501 219	-255 851
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-501 219	-255 851
Skatter			
Årets resultat		-501 219	-255 851

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	235 510 784	237 171 892
Summa materiella anläggningstillgångar		235 510 784	237 171 892
Summa anläggningstillgångar		235 510 784	237 171 892
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 326	-
Övriga fordringar		46	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 300	45 502
Summa kortfristiga fordringar		82 672	45 507
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 063 898	1 523 463
Summa kassa och bank		2 063 898	1 523 463
Summa omsättningstillgångar		2 146 570	1 568 970
SUMMA TILLGÅNGAR		237 657 354	238 740 862



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		220 000	-
Inbetalda insatser		172 248 000	172 248 000
Summa bundet eget kapital		172 468 000	172 248 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-459 937	15 915
Årets resultat		-501 219	-255 851
Summa fritt eget kapital		-961 156	-239 936
Summa eget kapital		171 506 844	172 008 064
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	64 588 200	65 253 800
Summa långfristiga skulder		64 588 200	65 253 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		665 600	665 600
Förskott från medlemmar		439 874	437 854
Leverantörsskulder		253 187	192 111
Övriga skulder		36 097	28 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 552	154 463
Summa kortfristiga skulder		1 562 310	1 478 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		237 657 354	238 740 862

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-501 219	-255 851
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 661 108	1 661 108
	<u>1 159 889</u>	<u>1 405 257</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 159 889	1 405 257
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-37 166	55 257
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	83 312	395 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 206 035	1 855 725
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av fastighetslån	-665 600	-665 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-665 600	-665 600
Årets kassaflöde	540 435	1 190 125
Likvida medel vid årets början	1 523 463	333 338
Likvida medel vid årets slut	2 063 898	1 523 463



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättningen regleras i ekonomisk plan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	120

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arsavgifter	4 633 178	4 633 057
Hyra förråd	56 242	39 850
Hyra lokaler	237 621	246 074
Vatten och avlopp	286 413	235 994
El	374 339	294 259
Vidarefakturerade kostnader	-	26 538
Öresavrundning	-10	9
Summa	5 587 783	5 475 781

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Driftkostnader	-1 285 524	-1 050 052
Reparation och underhåll	-166 934	-156 182
Övriga kostnader	-355 169	-191 035
Summa	-1 807 627	-1 397 269



Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	238 833 000	238 833 000
Vid årets slut	238 833 000	238 833 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 661 108	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 661 108	-1 661 108
Vid årets slut	-3 322 216	-1 661 108
Redovisat värde vid årets slut	235 510 784	237 171 892

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	2 662 400	2 662 400
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	61 925 800	62 591 400
	64 588 200	65 253 800

Not 6 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda pant och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	66 585 000	66 585 000
Summa ställda säkerheter	66 585 000	66 585 000

Underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av styrelsens elektroniska signatur.

Nils Thulin
Ordförande

Jan-Anders Cederfur
Ledamot

Tony Hallén
Ledamot

Sture Nilsson
Ledamot

Lennart Paulrud
Ledamot

Jennifer Rasmussen
Ledamot

Eldar Secic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2025



Annika Bengtsson
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544443363

Dokument

Brf Styrmannen ÅR 2024
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2025-04-16 15:58:45 CEST (+0200) av Annette Schirell (AS)
Färdigställt 2025-04-20 14:23:38 CEST (+0200)

Initierare

Annette Schirell (AS)
Obos BBL
annette.schirell@oboskarnhem.se
+46705728378

Signerare

Nils Thulin (NT) <i>nilsthulin@gmail.com</i> <i>Signerade 2025-04-16 21:03:00 CEST (+0200)</i>	Jan-Anders Cedefur (JC) <i>jan-anders.cederfur@telia.com</i> <i>Signerade 2025-04-16 17:15:21 CEST (+0200)</i>
Tony Hallén (TH) <i>tony.hallen@reverentia.nu</i> <i>Signerade 2025-04-17 08:58:09 CEST (+0200)</i>	Sture Nilsson (SN) <i>sture.no.nilsson@outlook.com</i> <i>Signerade 2025-04-17 09:15:58 CEST (+0200)</i>
Jennifer Rasmussen (JR) <i>jpo@bth.se</i> <i>Signerade 2025-04-17 06:21:42 CEST (+0200)</i>	Lennart Paulrud (LP) <i>lennart22@hotmail.se</i> <i>Signerade 2025-04-16 23:28:19 CEST (+0200)</i>
Eldar Secic (ES) <i>eldar95@live.se</i> <i>Signerade 2025-04-20 14:23:38 CEST (+0200)</i>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Styrmannen i Karlskrona,
org nr 769637-2866

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Styrmannen i Karlskrona för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 22/4-25



Annika Bengtsson
Revisor