

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Styrmannen 28

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Styrmannen 28, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 december 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Styrmannen 28 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus byggt år 1878 med 17 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 703 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift utgår för år 2024 med 1 630 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 158 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 40 000 000 kr och markvärdet är 118 000 000 kr. Värdeår är 1930.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal tecknat om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Underhållplan

Föreningens ha aktuell underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2024 haft följande sammansättning:

Jonas Fischerström	ledamot
Carl-Johan Falk	ledamot - avgått
Jacob Werkell	ledamot
Sara Dalkvist	ledamot
Lars Hörberg	ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen haft löpande kontakt via e-post och telefon i frågor som rör föreningens verksamhet.

Revisor

David Walman, revisor, Rävisor AB

Valberedning

Johan Ahldin och Tell Andersson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnad av källare för två tillkommande medlemmar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 26 (26) medlemmar. Under året har 0 (1) medlemmar tillträtt och 0 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 0 (1) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	999	1 081	1 037	1 040	1 054
Resultat efter finansiella poster	-915	-754	-208	-177	59
Soliditet (%)	20,6	26,7	34,5	46,6	47,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	353	363	363	363	363
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 005	3 010	2 645	1 650	1 655
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 005	3 010	2 645	1 650	1 655
Sparande per kvm (kr/kvm)	-252	-43	31	17	83
Räntekänslighet (%)	8,5	8,3	7,3	4,5	4,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	201	182	185	194	170
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,2	90,9	93,6	94,5	92,8

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningen har haft extraordinära kostnader i samband med ombildandet av källarytan. Det har handlat om kostnader för jurisk konsultation, bygglov, utredningar, flytt av värme och vattenledningar och flytt av undercentral inför överlämnade av källaryta till byggfirman. Dessa extraordinära kostnaderna har kulminerat under 2023. Föreningen hade även 2022 och 2021 kostnader kopplat till ombildningen av källaren. Föreningen vill förtydliga att detta inte är löpande underhåll och de extraordinära kostnaderna har upphört på våren 2024.

Underhåll av värme på 155 246 kr samt kostnader som pågått från föregående år som uppgått till 155 208kr.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 489 698	493 869	48 609	-5 118 382	-754 042	3 159 752
Disposition av föregående års resultat			-38 173	-715 869	754 042	0
Årets resultat					-914 767	-914 767
Belopp vid årets utgång	8 489 698	493 869	10 436	-5 834 251	-914 767	2 244 985

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 834 251
årets förlust	-914 767
	-6 749 018

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	10 436
ianspråktagande ur fond	0
i ny räkning överföres	-6 759 454
	-6 749 018

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	998 642	1 080 823
Övriga rörelseintäkter		21 541	4 303
Summa rörelseintäkter		1 020 183	1 085 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 423 987	-1 420 576
Fastighetsskatt/-avgift		-27 710	-25 823
Övriga externa kostnader	4	-98 485	-72 909
Personalkostnader		-1 314	0
Avskrivningar		-79 073	-79 070
Summa rörelsekostnader		-1 630 570	-1 598 379
Rörelseresultat		-610 387	-513 252
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 011	8 664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 391	-249 453
Summa finansiella poster		-304 380	-240 789
Resultat efter finansiella poster		-914 767	-754 042
Årets resultat		-914 767	-754 042

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	5	4 607 964	4 668 998
Mark		3 619 030	3 619 030
Maskiner och installationer	6	0	18 039
Summa materiella anläggningstillgångar		8 226 994	8 306 067

Summa anläggningstillgångar

8 226 994

8 306 067

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 859	2 859
Övriga fordringar	7	14 108	850 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	2 054 028	2 173 672
Summa kortfristiga fordringar		2 070 995	3 026 898

Kassa och bank

Kassa och bank		602 807	510 657
Summa kassa och bank		602 807	510 657
Summa omsättningstillgångar		2 673 802	3 537 554

SUMMA TILLGÅNGAR

10 900 796

11 843 621

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 915 298	5 915 298
Upplåtelseavgifter	2 574 400	2 574 400
Kapitaltillskott	493 869	493 869
Fond för yttre underhåll	10 436	48 609
Summa bundet eget kapital	8 994 003	9 032 176

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 834 251	-5 118 382
Årets resultat	-914 767	-754 042
Summa fritt eget kapital	-6 749 018	-5 872 424
Summa eget kapital	2 244 985	3 159 752

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	500 000	728 125
Summa långfristiga skulder		500 000	728 125

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 623 587	7 407 766
Förskott från kunder		130 000	130 000
Leverantörsskulder		108 466	229 030
Skatteskulder		1 672	1 062
Övriga skulder		1 910	708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	290 175	187 178
Summa kortfristiga skulder		8 155 810	7 955 744

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 900 796

11 843 621

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-914 767	-754 042
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	79 073	79 070
Förändring skatteskuld/fordran	610	2 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-835 084	-672 348

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	19 334
Förändring av kortfristiga fordringar	133 606	140 021
Förändring av leverantörsskulder	-120 564	118 318
Förändring av kortfristiga skulder	104 200	133 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-717 843	-260 685

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-112 500	-112 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-112 500	-112 500

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-12 304	987 696
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 304	987 696

Årets kassaflöde

-842 647	614 511
-----------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 345 920	618 910
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	503 273	1 233 420

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Byggnad	1,13%
Maskiner och installationer	10%

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom en överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	954 140	982 272
Hyror förråd	0	50 000
Bredband	44 506	48 552
	998 646	1 080 824

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Trivselåtgärder	550	0
Städkostnader	45 150	50 145
Hisservice/besiktning	11 588	14 762
Besiktningsskostnader	8 869	0
Reparationer	376 192	135 178
Hissreparationer	3 642	13 515
Planerat underhåll	310 455	558 472
Fastighetsel	23 226	20 012
Uppvärmning	467 004	427 695
Vatten och avlopp	54 348	44 064
Avfallshantering	25 901	50 568
Försäkringskostnader	36 172	33 328
Bredband/TV	58 757	63 266
Sotning	0	2 981
Förbrukningsinventarier	0	1 715
Förbrukningsmaterial	2 136	4 874
	1 423 990	1 420 575

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefoni	2 600	2 836
Föreningsgemensamma kostnader	3 000	0
Revisionsarvode	20 313	0
Ekonomisk förvaltning	30 088	28 522
Bankkostnader	1 550	1 550
Juridisk konsultation	7 485	25 272
Övriga poster	33 450	14 729
	98 486	72 909

Not 5 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 160 706	5 160 706
Ombyggnation	263 230	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 423 936	5 160 706
Ingående avskrivningar	-754 938	-693 904
Årets avskrivningar	-61 034	-61 034
Utgående ackumulerade avskrivningar	-815 972	-754 938
Utgående redovisat värde	4 607 964	4 405 768
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden mark	118 000 000	118 000 000
	158 000 000	158 000 000
Taxeringsvärde bostäder	150 000 000	150 000 000
Taxeringsvärde lokaler	0	0
	150 000 000	150 000 000

Not 6 Maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	207 913	207 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 913	207 913
Ingående avskrivningar	-189 874	-171 838
Årets avskrivningar	-18 039	-18 036
Utgående ackumulerade avskrivningar	-207 913	-189 874
Utgående redovisat värde	0	18 039

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 141	15 103
Avräkningskonto förvaltare	12 967	835 264
	14 108	850 367

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	32 778	29 616
Bredband/TV		0
Ekonomisk förvaltning		7 305

Licensavgift Stockholm Exergi	2 021 250	2 136 750
	2 054 028	2 173 671

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,40	2025-03-01	228 125	230 625
Stadshypotek	3,520	2025-04-01	300 000	300 000
Stadshypotek	3,770	2025-01-30	219 278	221 730
Stadshypotek	3,520	2025-04-01	676 184	683 536
Stadshypotek	3,540	2025-03-03	500 000	500 000
Stadshypotek	4,040	2025-01-02	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	3,880	2025-03-03	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	3,550	2028-06-30	500 000	500 000
Stadshypotek	3,840	2025-02-10	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek	3,680	2025-03-10	1 000 000	1 000 000
			8 123 587	8 135 891
Kortfristig del av långfristig skuld			-7 623 587	-1 245 429

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 12 304 kronor.
Lån som förfaller inom ett år: 7 623 587 kronor.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	36 694	43 692
Fastighetsel	2 271	2 218
Uppvärmning	50 182	48 953
Avfallskostnader	0	4 416
Vatten och avlopp	0	6 953
Städ	4 300	4 300
Övriga upplupna kostnader	0	237
Förutbetalda avgifter och hyror	183 883	59 409
Reparation VA	12 845	17 000
	290 175	187 178

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 949 000	9 949 000
	9 949 000	9 949 000

Stockholm

Jonas Fischerström

Jacob Werkell

Sara Dahlkvist

Lars Hörberg

Min revisionsberättelse har lämnats

David Walman
Revisor
Rävisor AB