

Årsredovisning 2024

Brf Styrmansgatan 13

769601-7891



Välkommen till årsredovisningen för Brf Styrmansgatan 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindormen 24	1996	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 419 kvm. Byggnadernas totalyta är 431 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sebastian Palacios	Ordförande
Erica Berglund	Styrelseledamot
Christina Fraser	Styrelseledamot
Meit Daniels	Styrelsesuppleant
Marie Li	Styrelseuppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor	BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt	Revisorssuppleant	BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 21 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2010** ● Elstigar.
- 2011** ● Totalrenovering av fasaden.
- 2012** ● Nya lampor, målning av trapphus.
- 2013** ● Målning av taket och blästring av plåten.
Varmvattencentral.
- 2016** ● Renoverat tvättstugan, nya vitvaror.
Trädäck på innergård.
- 2017** ● Nya postfack.
- 2018** ● Stambyte/Relining.
- 2021** ● Målning av vänster ytterdörr till innergård.
- 2022** ● Tapetskydd & impulsfjäder till strömbrytare i trapphus.
- 2023** ● Nya lås till gemensamma utrymmen påbörjades 2021. Pausades. Slutfördes 2023.
Barnspärr trapphusfönster.
Entrédörr: justering nedtill, borstlist, dörrstopp.
Yttre soprumsdörr: justering, karm, foder invändigt.
Besiktning elinstallation.
Byte till ny strömtransformator.
- 2024** ● Uppdatering av föreningens stadgar 2022-2024.
Ny sophantering påbörjades 2021. Pausades. Slutfördes 2024.

Planerade underhåll

- 2021** ● Påbörjade en översyn av ventilation, fönster och uppvärmning.
- 2022** ● Påbörjade arbetet med en underhållsplan. Pausades pga otydligheter som uppdagades vid tvist.

Avtal med leverantörer

Bredband, basutbud TV	Tele2 Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Fortum Markets AB

Elnät	Ellevio AB
Förening för bostadsrätter	Bostadsrätterna
Försäkring	Söderberg & Partners Insurance Consulting AB
Individuell debitering av el	Informetric AB
Juridik	Delta Advokatbyrå AB
Städning i gemensamma utrymmen	Riddarpoolen AB
Vatten, avlopp och avfall	Stockholm Vatten AB
Revision	WeAudit AB

Övrig verksamhetsinformation

Ny revisor från 2024-01-01 kommer från WeAudit AB.

Nya stadgar, utarbetade i samarbete med Delta Advokatbyrå, röstades igenom på en extra föreningsstämma 2024-02-06.

Ny sopsortering och hantering.

Ordinarie årsstämma som ursprungligen var aviserad 2024-06-30, enligt föreningens stadgar, fick ställas in av styrelsen då årsredovisningen inte var färdigarbetad av föreningens ekonomiska förvaltare och revisor, som ville invänta hyresnämndens beslut i relation till pågående tvist då hyresnämnden kommunicerat med beslutsdatum ett flertal gånger under året.

Styrelsen kallade sedan under hösten till nytt datum för årsstämma 2024-11-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Effektivare sophantering och hantering till lägre kostnad.

Twisten i hyresnämnden med lgh 13, som påbörjades i maj 2023, är fortfarande inte avgjord av hyresnämnden. Detta har inneburit extra juridiska kostnader för föreningen som till större delen täcks av försäkringens rättsskydd, men även medfört ökade kostnader för revision.

Förändringar i avtal

Avtalet med Nabo, efter fem år som vår ekonomiske förvaltare, avslutades 2024-12-31.

Ny ekonomisk förvaltare från 2025-01-01 är Bredablick Förvaltning AB.

Revisor för verksamhetsåret 2023 var WeAudit AB.

BOREV Revision AB är revisor för verksamhetsåret 2024.

Övriga uppgifter

Händelser inom styrelsen:

Styrelseledamot Erika Ekroos avgick 12/3-24. Styrelseledamot Richard Wachtmeister och styrelsesuppleant Klara Marntell avgick 30/6-24.

Styrelsesuppleant Philip Svärds uppdrag avslutades på årsstämman 2024-11-11 och samtidigt valdes de nya styrelsesuppleanterna Meit Daniels och Marie Li in.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	546 926	586 258	447 514	498 540
Resultat efter fin. poster	-237 399	-292 423	-150 008	-10 249
Soliditet (%)	64	62	63	64
Yttre fond	183 265	210 562	195 562	213 812
Taxeringsvärde	25 000 000	25 000 000	25 000 000	16 245 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 292	1 396	1 068	1 086
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,8	77,7	88,1	91,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 566	11 566	11 566	11 611
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 244	11 244	11 566	11 611
Sparande per kvm totalyta, kr	-65	-433	-207	256
Elkostnad per kvm totalyta, kr	305	400	327	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	59	49	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	361	459	376	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,51	4,32	2,23	1,34
Räntekänslighet (%)	8,95	8,28	10,83	10,69

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 96 218 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -237 999 kr vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Avgiften höjdes med 10% 25-01-01. Styrelsen utvärderar kontinuerligt föreningens ekonomiska situation.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 975 190	-	-	1 975 190
Fond, yttre underhåll	210 562	-	-27 297	183 265
Uppskrivningsfond	9 714 187	-	-	9 714 187
Balanserat resultat	-3 042 983	-292 423	27 297	-3 308 109
Årets resultat	-292 423	292 423	-237 399	-237 399
Eget kapital	8 564 533	0	-237 399	8 327 134

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 308 109
Årets resultat	-237 399
Totalt	-3 545 508

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	15 000
Balanseras i ny räkning	-3 560 508
	-3 545 508

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	546 926	586 258
Övriga rörelseintäkter	3	83 676	166 652
Summa rörelseintäkter		630 602	752 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-237 839	-330 862
Övriga externa kostnader	9	-349 433	-445 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-63 300	-63 300
Summa rörelsekostnader		-650 572	-839 908
RÖRELSERESULTAT		-19 970	-86 998
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 691	4 334
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-219 120	-209 759
Summa finansiella poster		-217 429	-205 425
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-237 399	-292 423
ÅRETS RESULTAT		-237 399	-292 423

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	13 258 496	13 321 796
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 258 496	13 321 796
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 258 496	13 321 796
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	2 675
Övriga fordringar	13	0	27 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	12 464	28 057
Summa kortfristiga fordringar		12 464	57 929
Kassa och bank			
Kassa och bank		131 603	374 130
Summa kassa och bank		131 603	374 130
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		144 067	432 059
SUMMA TILLGÅNGAR		13 402 563	13 753 855

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 975 190	1 975 190
Uppskrivningsfond		9 714 187	9 714 187
Fond för yttre underhåll		183 265	210 562
Summa bundet eget kapital		11 872 642	11 899 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 308 109	-3 042 983
Årets resultat		-237 399	-292 423
Summa fritt eget kapital		-3 545 508	-3 335 406
SUMMA EGET KAPITAL		8 327 134	8 564 533
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		36 650	36 650
Summa långfristiga skulder		36 650	36 650
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 846 000	4 846 000
Leverantörsskulder		67 648	189 028
Skatteskulder		41 847	40 404
Övriga kortfristiga skulder		-799	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	84 084	77 236
Summa kortfristiga skulder		5 038 779	5 152 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 402 563	13 753 855

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-19 970	-86 998
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	63 300	63 300
	43 330	-23 698
Erhållen ränta	1 691	4 334
Erlagd ränta	-219 690	-212 506
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-174 669	-231 870
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	45 465	35 019
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-113 323	-71 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-242 527	-268 023
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-242 527	-268 023
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	374 130	642 153
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	131 603	374 130

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Styrmansgatan 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	445 008	445 008
El	96 218	140 025
Övriga intäkter	5 700	1 225
Summa	546 926	586 258

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	1
Elprisstöd	0	34 801
Försäkringsersättning	80 000	131 850
Återbetaln. all Framtid	3 677	0
Summa	83 676	166 652

Försäkringsersättningen avser rättsskydd.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	12 100	13 200
Besiktning och service	0	6 607
Övrigt	1 759	1 706
Summa	13 859	21 513

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	200	469
Dörrar och lås/porttele	0	1 225
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 800
Värme	0	1 750
Ventilation	9 375	0
Summa	9 575	8 244

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	0	42 297
Summa	0	42 297

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	131 624	172 554
Vatten	23 673	25 275
Sophämtning	12 933	19 292
Summa	168 230	217 121

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	19 033	16 058
Kabel-TV	4 528	4 260
Bredband	1 424	712
Fastighetsskatt	21 190	20 657
Summa	46 175	41 687

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	34 204	21 054
Övriga juridiska kostnader	21 170	80 876
Juridiska kostnader kopplat till pågående tvist	205 130	252 151
Revisionsarvoden	71 531	63 174
Ekonomisk förvaltning	17 398	28 492
Summa	349 433	445 746

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	218 536	209 487
Övriga räntekostnader	584	272
Summa	219 120	209 759

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 965 242	14 965 242
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 965 242	14 965 242
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 643 446	-1 580 146
Årets avskrivning	-63 300	-63 300
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 706 746	-1 643 446
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 258 496	13 321 796
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 800 000</i>	<i>11 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark	18 800 000	18 800 000
Summa	25 000 000	25 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	308 965	308 965
Utgående anskaffningsvärde	308 965	308 965
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-308 965	-308 965
Utgående avskrivning	-308 965	-308 965
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	27 197
Summa	0	27 197

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 240	6 284
Försäkringspremier	6 719	5 601
Kabel-TV	1 149	1 132
Bredband	356	356
Förvaltning	0	14 684
Summa	12 464	28 057

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-03-30	3,27 %	500 000	500 000
Swedbank	2025-03-30	3,27 %	162 000	162 000
Swedbank	2025-03-30	3,27 %	3 184 000	3 184 000
Swedbank	2025-03-30	3,27 %	1 000 000	1 000 000
Summa			4 846 000	4 846 000
Varav kortfristig del			4 846 000	4 846 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 846 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 000	6 573
Städning	0	1 100
El	10 537	24 229
Vatten	0	6 360
Utgiftsräntor	1 320	1 890
Förutbetalda avgifter/hyror	45 227	37 084
Summa	84 084	77 236

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 525 000	10 525 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen höjde årsavgifterna igen, denna gång med 10 %, från och med 2025-01-01. Ny ekonomisk förvaltare från 2025-01-01 är Bredablick Förvaltning AB. Ny revisor från 2025-01-01 kommer från BOREV Revision AB. Inväntar fortfarande hyresnämndens beslut angående tvisten med lgh 13.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Christina Fraser
Styrelseledamot

Erica Berglund
Styrelseledamot

Sebastian Palacios
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.06.2025 21:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.06.2025 17:29

DOCUMENT ID:

rJfCrsUg4xe

ENVELOPE ID:

S1eRrj8eVxl-rJfCrsUg4xe

DOCUMENT NAME:

Brf Styrmansgatan 13, 769601-7891 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

3bd185b628a5fd2969e2184b2855c44503d457d801c8c515ae99f7b3ef1cf34f0d2a54bcff3458d95a0177010bbb
cbb418cd12eb1a835b5ac1ce55c15fa94e0d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sebastian Alexis Palacios Macedo contact@clarette.info	 Signed Authenticated	18.06.2025 17:30 18.06.2025 17:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.44.107
2. Christel Erica Berglund christelERICA@gmail.com	 Signed Authenticated	18.06.2025 17:45 18.06.2025 17:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.231
3. CHRISTINA FRASER christina.fraser@emcab.se	 Signed Authenticated	18.06.2025 17:46 18.06.2025 17:31	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.207.172
4. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	18.06.2025 21:28 18.06.2025 21:22	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.103.61

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Styrmansgatan 13, org.nr 769601-7891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Styrmansgatan 13 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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*. 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 11/11 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Styrmansgatan 13 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.06.2025 21:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.06.2025 17:29

DOCUMENT ID:

B14CBsILVLg

ENVELOPE ID:

H1bCSiLeVxx-B14CBsILVLg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024, brf Styrmansgatan 13.pdf

2 pages

SHA-512:

c1465bec7b0e8a4007f784178b06be1659428ed6930d7
3907944add6fa409de3d9a5ce99d80280d7fe2738504a9
c903ff17555efdb18bcf057a74539777e27b4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	18.06.2025 21:30	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	18.06.2025 21:22	Low	IP: 78.73.103.61

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed