

Årsredovisning
för
BRF STYRMANSGATAN 37
769612-7153

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

Styrelsen för BRF STYRMANSGATAN 37 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Nuvarande stadgar antogs 2020.

För närvarande har föreningen inga lokaler och är enligt 2 kap. 17§ IL ett privatbostadsföretag. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter. Föreningen är med andra ord en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är sedan 8 mars 2006 ägare av fastigheten Neptunus 17, Styrmansgatan 37 och Styrmansgatan 37A, Stockholm i Oscars församling. Föreningen inrymmer 19 bostadsrättslägenheter fördelat på 1314 kvadratmeter, varav 1314 kvadratmeter utgör lägenhetsyta. Fastigheten är försäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret där också ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Förändring under verksamhetsåret

5 överlåtelse har skett under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 28 st

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 12 st

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 8 st

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 32 st

Styrelsen

Från och med förra årsmötet har styrelsen bestått av följande personer;

Leif Jönsson	Ledamot, ordförande
Hermine Coyet Ohlén	Ledamot
Camilla Harvenberg	Ledamot
Lars Argelius	Ledamot
Henrik Nihlén	Ledamot
Andreas Elvelin	Ledamot
Josefin Eriksson	Suppleant
Katarina Sandberg	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Kristina Dannäs och Magnus Jansson.

Revisor

William Lindström, Kungsbron Borevision AB

Ställföreträdande revisor

Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB

Föreningsfrågor

Styrelse har under 2024 haft 7 protokollförda sammanträden samt enstaka extra möten.

De frågor som främst har diskuterats är följande:

Fönsterrenoveringar och fönsterinventering
Fasadrenovering mot Grevgatan (under utredning)
Källare
Sopphantering och ny lag kring avfallshantering
Energifrågor och OVK som utfördes under 2023
Hissfrågor
Diverse mindre renoveringar
Budget- och ekonomiuppföljning
Löpande frågor från medlemmarna

Stämmor

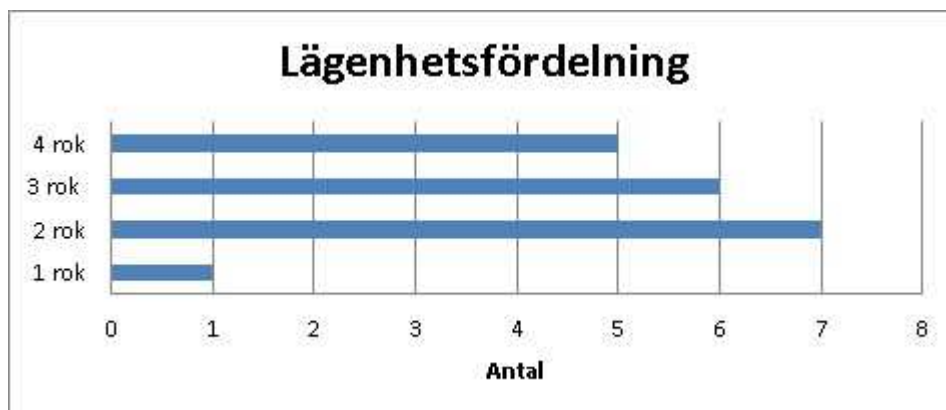
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Amortering på räntebärande skulder

Föreningen har under året amorterat 250 000 kr på sina lån. Per 2024-12-31 har föreningen lån på 6 175 000 kr vilket motsvarar 4 699 kr/kvm.

Fastigheten

Fastigheten är byggd 1896. Neptunus 17, Styrmansgatan 37 i Stockholm, har totalt 19 lägenheter. Det är fördelat enligt följande;



Avtal

Föreningen har avtal med Tele2 där basutbud ingår i avgiften. Föreningens löpande förvaltning har under året skötts av Bewe Fastighetsservice AB. Jourverksamheten sköts internt av utsedd medlem/medlemmar. Föreningen har sedan tidigare ett löpande städavtal för trappstädningen. Föreningens ekonomiska förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av Britt-Marie Norstedt på BMN Ekonomikonsult.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen använder sig av ekonomiska rapporteringar som redovisar fastighetens underhållsbehov och löpande frågor. Dessa uppdateras löpande. I nuläget finns ingen aktuell underhållsplan.

Inga större underhåll har skett under året, dock har frågan om renovering och tilläggsisolering av fasaden mot Grevgatan varit uppe till diskussion.

Reservation till föreningens underhållsfond har skett i enlighet med gällande stadgar.

Inga löner eller ersättningar har utbetalats till Styrelsen under 2024.

Höga räntor och energipriser har under räkenskapsåret ej väsentligt påverkat bostadsrättsföreningens utveckling, ställning och resultat. För att ytterligare trygga framtida betalningsåtaganden höjdes avgifterna med 5% från juli 2024.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	973	951	954	950
Resultat exkl. avskrivningar	-44	56	120	155
Resultat efter finansiella poster	-222	-121	-49	-23
Soliditet(%)	81	80	80	79
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta(kr)	741	723	723	723
Årsavgift andel av intäkterna(%)	100	99	90	100
Lån/kvm bostadsrättsyta(kr)	4 699	4 890	4 928	5 346
Sparande/kvm(kr)	-33	43	91	118
Räntekänslighet/kvm(kr)	6	7	7	7
Energikostnad/kvm (kr)	310	278	249	246

För definitioner av nyckeltal, se nedan och Not 1 Redovisningsprinciper.

Nettoomsättning (tkr)

Definition: I nettoomsättningen räknas Medlemsavgifter och övriga ersättningar och intäkter.

Soliditet %

Definition: Eget kapital i förhållande till balansomslutning. Visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med hjälp av eget kapital.

Årsavgifter/kvm

Definition: Medlemsavgifter per kvm bostadsrättsyta.

Lån/kvm (Skuldsättning)

Definition: Totalt räntebärande skulder (lån) per kvm bostadsrättsyta.

Sparande/kvm

Definition: (Årets resultat - väsentliga intäkter ej normal verksamhet + väsentliga kostnader ej normal verksamhet + summa av avskrivningar) per kvm bostadsrättsyta.

Räntekänslighet (%)

Definition: Räntebärande skulder (lån) dividerat med årsavgifterna. Visar hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med 1 procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad/kvm

Definition: Bostadsrättsföreningens kostnader för fastighetsel, värme och vatten per kvm bostadsrättsyta.

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen gör en förlust för 2024 på 222 tkr men tack vare att den ekonomiska statusen är god och att föreningen har en relativt stor kassa är bedömningen att framtida ekonomiska åtaganden kan finansieras utan problem. För att ytterligare trygga framtida betalningsåtaganden kommer avgifterna höjas med 20% från juli 2025 vilket motiveras av att avgifterna innan 2024 under en längre tid varit oförändrade. Avgiftshöjningen tillkommer för att möta upp ökade räntekostnader på bostadsrättsföreningens lån under 2025. Vidare kommer en renovering av fasaden mot Grevgatan eventuellt ske inom en snar framtid.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 126 022	774 713	-1 645 486	-121 486	27 133 763
Ökning kapitaltillskott	211 750				211 750
Disposition av föregående års resultat:			-121 486	121 486	0
Avsättning fond för yttre underhåll		199 800	-199 800		0
Årets resultat				-222 463	-222 463
Belopp vid årets utgång	28 337 772	974 513	-1 966 772	-222 463	27 123 050

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-1 966 772
årets resultat	-222 463
reservering för yttre underhållsfond	-199 800
ansamlad förlust	-2 389 035
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 389 035
	-2 389 035

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	973 418	950 507
Övriga rörelseintäkter		0	4 778
Summa rörelseintäkter		973 418	955 285
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-922 397	-838 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178 726	-177 983
Summa rörelsekostnader		-1 101 123	-1 016 763
Rörelseresultat		-127 705	-61 478
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 230	20 226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 988	-80 234
Summa finansiella poster		-94 758	-60 008
Resultat efter finansiella poster		-222 463	-121 486
Resultat före skatt		-222 463	-121 486
Årets resultat		-222 463	-121 486

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Ombyggnad, byggnader och mark	4, 5	32 589 295	32 556 268
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 589 295	32 556 268
Summa anläggningstillgångar		32 589 295	32 556 268
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	12 298
Övriga fordringar		30 307	855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 247	28 130
Summa kortfristiga fordringar		56 554	41 283
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 005 209	1 299 848
Summa kassa och bank		1 005 209	1 299 848
Summa omsättningstillgångar		1 061 763	1 341 131
SUMMA TILLGÅNGAR		33 651 058	33 897 399

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

28 337 772

28 126 022

Fond för yttre underhåll

974 513

774 713

Summa bundet eget kapital

29 312 285

28 900 735

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 966 772

-1 645 487

Årets resultat

-222 463

-121 486

Summa fritt eget kapital

-2 189 235

-1 766 973

Summa eget kapital

27 123 050

27 133 762

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

0

4 375 000

Summa långfristiga skulder

0

4 375 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

6 175 000

2 050 000

Leverantörsskulder

114 682

108 711

Skatteskulder

61 161

59 052

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

177 165

170 874

Summa kortfristiga skulder

6 528 008

2 388 637

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 651 058

33 897 399

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-222 463	-121 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	178 726	177 983
Betald skatt	2 109	2 470

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-41 628 58 967

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	12 298	86 619
Förändring av kortfristiga fordringar	-27 569	20 928
Förändring av leverantörsskulder	5 971	39 880
Förändring av kortfristiga skulder	6 291	-1 378

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-44 637 205 016

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-211 751	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-211 751 0

Finansieringsverksamheten

Insatskapital	211 751	0
Amortering	-250 000	-50 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-38 249 -50 000

Årets kassaflöde

-294 637 155 016

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 299 848	1 144 832
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 005 211 1 299 848

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Vidare är årsredovisningen upprättad i enlighet med BFN:s kompletterande regler för bostadsrättsföreningar (BFN 2023:1).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Ombyggnad	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Medlemsavgifter	973 418	949 632
Övriga intäkter	0	875
	973 418	950 507

Not 3 Rörelsens kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
El för belysning	26 362	20 373
Värme	335 489	307 785
Vatten och avlopp	45 882	37 091
Fastighetsskatt	30 970	30 191
Fastighetsförsäkring	41 212	37 449
Kabeltv	45 132	43 542
Renhållning	108 982	84 220
Städning	45 000	42 000
Fastighetsskötsel	37 953	33 430
Rep och underhåll av fastighet	28 187	37 386
Reparation hissar	11 334	0
Servicekontrakt	18 542	15 925
Tillsyn Miljöförvaltningen	5 200	5 000
Fastighetsägarna medlemsavgift	5 681	5 730
OVK Besiktning	0	20 000
Bokföring ek. förvaltn	51 952	53 898
Förbrukningsinventarier	9 369	8 681
Fast telefoni	12 359	9 236
Kostnader bevakning larm	4 545	4 110
Styrelsemöten	9 477	5 000
Ersättningar till revisor	21 250	16 125
Redovisningstjänster	25 000	20 000
Bankkostnader	1 719	1 608
Övriga externa tjänster	800	0
	922 397	838 780

Not 4 Ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 669 699	5 669 699
Inköp	211 751	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 881 450	5 669 699
Ingående avskrivningar	-897 755	-841 058
Årets avskrivningar	-57 438	-56 697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-955 193	-897 755
Utgående redovisat värde	4 926 257	4 771 944

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	12 128 634	12 128 634
Ingående anskaffningsvärde mark	17 596 266	17 596 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 724 900	29 724 900
Ingående avskrivningar	-1 940 576	-1 819 290
Årets avskrivningar	-121 286	-121 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 061 862	-1 940 576
Utgående redovisat värde	27 663 038	27 784 324
Taxeringsvärden byggnader	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärden mark	47 000 000	47 000 000
	66 600 000	66 600 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer fullt avskrivna

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 962	90 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 962	90 962
Ingående avskrivningar	-90 962	-90 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 962	-90 962
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Långfristiga skulder

Kreditinstitut	Räntesats	Villkorsändringsdag
Nordea 3978 89 68864	0,95%	2025-04-16
Nordea 3975 82 62386	1,90%	2024-03-20
Nordea 3975 84 13392	3,09%	2025-03-20
	2024-12-31	2023-12-31
Nordea 3978 89 68864	0	4 375 000
Nordea 3975 82 62386	0	0
Nordea 3975 84 13392	0	0
	0	4 375 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 175 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Nordea 3978 89 68864	0	4 375 000
Nordea 3975 82 62386	0	0
Nordea 3975 84 13392	0	0
	0	4 375 000
Kortfristiga skulder		
Nordea 3978 89 68864	4 375 000	50 000
Nordea 3975 82 62386	0	2 000 000
Nordea 3975 84 13392	1 800 000	0
	6 175 000	2 050 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsens bedömning är att högre räntor och höga energipriser väsentligt kommer påverka bostadsrättsföreningens utveckling, ställning och resultat.

För att möta upp detta har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 20% från och med juli 2025. Innan 2024 har avgifterna under många år varit oförändrade. Styrelsen analyserar löpande bostadsrättsföreningens ekonomiska status och kan om behovet uppstår behöva höja avgifterna ytterligare.

Inga större underhållsarbeten är planerade under det närmaste verksamhetsåret dock är renovering av fasaden mot Grevgatan under utredning. Föreningen har en stark kassa och fastigheten bedöms ha ett lågt underhållsbehov som ryms inom det löpande kassaflödet.

I samband med omläggning av lån 2025-04-16 har styrelsen beslutat att ej amortera extra på lånen då renoveringen av fasaden mot Grevgatan eventuellt kommer att ske inom en nära framtid. Föreningens totala låneskulder per 2025-04-16 kommer efter ordinarie amortering 2025-01-15 á 12 500 kr vara 6 162 500 kr vilket motsvarar 4 690 kr/kvm.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 875 000	10 875 000
	10 875 000	10 875 000

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskiften.
Stockholms kommun

Leif Jönsson
Ordförande/ledamot

Camilla Harvenberg
ledamot

Hermine Coyet Ohlén
ledamot

Henrik Nihlén
ledamot

Andreas Elvelin
ledamot

Lars Argelius
ledamot

Revisorspåteckning

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

William Lindström,

Bolagsrevisor Kungsbron Borevision AB

PENNEO

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

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

CAMILLA HARVENBERG

Styrelseledamot

Serienummer: b65bf1026fcfe3[...]9def287541ce5

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-04-08 18:27:56 UTC



Maud Elsa Hermine P Coyet Ohlén

Styrelseledamot

Serienummer: 40942dc611ed28[...]e1cd156c2f679

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-04-09 08:35:25 UTC



Lars Kjell Argelius

Styrelseledamot

Serienummer: add7f8ba26d297[...]3743dcb9a4cf2

IP: 194.11.xxx.xxx

2025-04-09 11:22:58 UTC



HENRIK NIHLÉN

Styrelseledamot

Serienummer: a5591882ea8b22[...]f4245a613e4be

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-04-09 12:02:53 UTC



ANDREAS ELVELIN

Styrelseledamot

Serienummer: 0b24367789294b[...]5c49f50c485bf

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-11 15:40:12 UTC



LEIF JÖNSSON

Ordförande

Serienummer: 90e8022e882223[...]0fcb41bc895d4

IP: 217.61.xxx.xxx

2025-04-11 15:48:55 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

PENNEO

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

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

WILLIAM LINDSTRÖM

Revisor

Serienummer: ded660c5802ef4[...]f1fa8bf96d78e

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-14 16:15:20 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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