Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Styrmannen 17

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Styrmannen 17 med säte i Stockholm org.nr. 716416-5958 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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
Styrmannen 17	1978-10-23	1896
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	förråd	6
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 438
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.	T.o.m.
Mårten Bastmark	Ordförande	2016-06-29	
Anders Englund	Ledamot	2023-10-30	2025-06-04
Fredrik Dahl	Ledamot	2017-08-28	
Rasmus Tejler	Ledamot	2023-10-30	2025-06-04
Philip Holm	Ledamot	2025-06-04	
Johan Jaeger	Ledamot	2023-10-30	
Sara Lindmark	Ledamot	2025-06-04	

Enligt stadgarna och 2025 års föreningsstämma valdes samtliga ledamöter till nästa föreningsstämma, dvs 1 år i taget.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor har varit Joakim Mattsson hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Magnus Wahlström, sammankallande, och Philip Cabréus, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 11 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Årsavgiften höjs med 5 % från och med januari 2026.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen 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.

Föreningens ekonomi är i balans. Med anledning av ökade kostnader för fjärrvärme, el, reparationer, underhåll och banklån höjdes avgifterna med 5 % från och med januari 2026. Priserna för fjärrvärme har stigit med mer än 30 % under de senaste tre åren.

Ett antal större renoveringar har genomförs under året, vilka redovisas nedan. Vi har genomfört diverse partiella stambyten för vatten och avlopp, primärt i samband med två större lägenhetsrenoveringar. Vid renoveringar byts även centrala/stående stammar då det är möjligt.

I samband med renoveringen av en vindsvåning i gårdshuset upptäcktes skador på golvbjälkar i husets stomme. Dessa bjälkar har bytts ut och en konstruktör och besiktningsman har anlitats för att säkerställa att reparationen har utförts fackmannamässigt och enligt gällande byggnormer.

Vi har under året genomfört en planerad renovering av gathusets fasad mot innergården, samt målat om balkongen mot gatan på plan 1. Trapphusens väggar och tak har bättringsmålats och setts över. Vidare har elarbeten genomförts på vinden och ny belysning (armatur) i LED har installerats. Det planerade arbetet för fönstren på plan 5 i gathuset är färdigt. Fönsterbågarna har renoverats och målats om.

Andra nämnvärda arbeten under året är optimeringar och injusteringar av fjärrvärmesystemet, samt fortsatt arbete med kartläggning av ventilationen. Centrala delar av ventilationen och skorstenar på taket har setts över och förbättrats under året för att möjliggöra ökade luftflöden. Arbetet med ventilationen beräknas vara slutfört under första halvåret 2026. Arbetet har försenats eftersom den tidigare ventilationsfirman plötsligt försattes i likvidation.

Under våren 2026 avser vi att installera stamventiler på de centrala värmestammarna för att möjliggöra högre temperatur i radiatorerna på de övre våningsplanen. En värmekonsult har anlitats, vilken har presenterat ett förslag på åtgärder.

Reparationen av innergården är framflyttad till 2027-2028 eftersom bedömningen är att läckaget är begränsat och inte är akut att åtgärda. Detsamma gäller fuktspärren på gårdshuset vägg mot granngården på Styrmansgatan.

De senaste årens större genomförda åtgärder:

2025
Nya golvbjälkar, gårdshuset plan 5
Fasadrenovering, gathuset mot innergården
Fönsterrenovering, plan 5 i gathuset
Målning av trapphusen (bättringsmåleri)
Ny armatur och belysning på vinden
Ventilation och luftflöden, centrala åtgärder
Partiella stambyten i samband med renoveringar
Byte av vissa stående stammar i samband med renoveringar

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, rörinfodring.
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).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Underhåll av innergård inkl. tätskikt.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	99	87	82	142	92
Skuldsättning, kr/kvm	2 308	2 323	2 008	2 011	2 019
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 308	2 323	2 008	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	251	246	223	208	219
Årsavgifter, kr/kvm	718	718	652	593	539
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	734	742	667	645	551
Nettoomsättning, tkr	1 778	1 766	1 603	1 576	1 347
Resultat efter finansiella poster, tkr	-595	-260	-147	-161	-212
Soliditet, %	54	56	58	61	61

Definitioner av nyckeltal finns under not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande och stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär samt ökade räntekostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 99 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 5% från 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	6 445 060	0	0	6 445 060
Upplåtelseavgifter, kr	6 332 726	0	0	6 332 726
Underhållsfond, kr	2 029 584	0	-215 039	1 814 545
S:a bundet eget kapital, kr	**14 807 370**	**0**	**-215 039**	**14 592 331**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 742 486	-260 075	215 039	-6 787 521
Årets resultat, kr	-260 075	260 075	-595 179	-595 179
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-7 002 561**	**0**	**-380 140**	**-7 382 700**
S:a eget kapital, kr	**7 804 809**	**0**	**-595 179**	**7 209 631**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 082 kr samt ianspråktagande skett med 415 121 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 002 560
Årets resultat, kr	-595 179
Reservation till underhållsfond, kr	-200 082
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	415 121
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-7 382 700**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-7 382 700**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 777 614	1 766 113
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 790	43 224
Summa Rörelseintäkter		**1 788 404**	**1 809 337**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 666 482	-1 412 050
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 647	-147 247
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-422 187	-422 187
Summa Rörelsekostnader		**-2 210 316**	**-1 981 484**
Rörelseresultat		**-421 912**	**-172 147**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 123	12 288
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-177 389	-100 215
Summa Finansiella poster		**-173 267**	**-87 928**
Resultat efter finansiella poster		**-595 179**	**-260 075**
Resultat före skatt		**-595 179**	**-260 075**
Årets resultat		**-595 179**	**-260 075**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 907 869	12 330 056
Summa Materiella anläggningstillgångar		**11 907 869**	**12 330 056**
Summa Anläggningstillgångar		**11 907 869**	**12 330 056**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 470	19
Aktuell skattefordran		3 846	6 568
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	729 575	856 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	48 716	22 859
Summa Kortfristiga fordringar		**783 607**	**886 189**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	614 786	614 425
Summa Kassa och bank		**614 786**	**614 425**
Summa Omsättningstillgångar		**1 398 393**	**1 500 614**
Summa Tillgångar		**13 306 262**	**13 830 670**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 777 786	12 777 786
Fond för yttre underhåll		1 814 545	2 029 585
Summa Bundet eget kapital		**14 592 331**	**14 807 371**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 787 521	-6 742 486
Årets resultat		-595 179	-260 075
Summa Ansamlad förlust		**-7 382 699**	**-7 002 560**
Summa Eget kapital		**7 209 632**	**7 804 810**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 627 000	5 663 000
Leverantörsskulder		97 280	64 609
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	9 865	3 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	362 486	294 608
Summa Kortfristiga skulder		**6 096 631**	**6 025 860**
Summa Skulder		**6 096 631**	**6 025 860**
Summa Eget kapital och skulder		**13 306 262**	**13 830 670**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-421 912	-172 147
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	422 187	422 187
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**422 187**	**422 187**
Erhållen ränta	4 123	12 288
Erlagd ränta	-181 462	-75 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-177 064**	**186 727**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-24 711	11 185
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	110 843	-698 030
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**86 132**	**-686 845**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-90 932**	**-500 119**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-36 000	768 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-36 000**	**768 000**
Årets kassaflöde	**-126 932**	**267 881**
Likvida medel vid årets början	**1 469 977**	**1 202 096**
Likvida medel vid årets slut	**1 343 046**	**1 469 977**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Beskattning
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.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 2022-2021 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 2022-2021 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 750 032	1 750 032
	Hyror övrigt	6 000	6 000
	Övriga primära intäkter	21 601	12 581
	Summa Bruttoomsättning	**1 777 633**	**1 768 613**
	Hyresbortfall	-19	-2 500
	Summa	**-19**	**-2 500**
	Summa Nettoomsättning	**1 777 614**	**1 766 113**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	10 790	43 224
	Summa Övriga rörelseintäkter	**10 790**	**43 224**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-205 901	-205 609
	Snö och halk-bekämpning	-6 970	-6 730
	Reparationer	-146 984	-259 624
	Planerat underhåll	-415 121	-51 166
	Försäkringsskador	-130 460	-150 229
	El	-80 566	-77 046
	Uppvärmning	-431 580	-431 294
	Vatten	-99 514	-90 572
	Sophämtning	-41 336	-36 142
	Fastighetsförsäkring	-50 844	-48 402
	Kabel-TV och bredband	-7 502	-8 258
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-49 702	-46 980
	Summa Driftskostnader	**-1 666 482**	**-1 412 050**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-17 875
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 849	0
	Administrationskostnader	-29 269	-41 324
	Extern revision	-23 000	-21 625
	Konsultkostnader	-30 250	0
	Medlemsavgifter	-5 773	-5 681
	Övriga förvaltningskostnader	-6 507	-60 742
	Summa Övriga externa kostnader	**-121 647**	**-147 247**

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	378	316
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 745	11 972
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**4 123**	**12 288**

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-177 389	-100 198
	Övriga räntekostnader	0	-17
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-177 389**	**-100 215**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 767 583	16 767 583
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 887 900	1 887 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	77 250	77 250
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**18 732 733**	**18 732 733**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 402 677	-5 980 490
	Årets avskrivningar	-422 187	-422 187
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 824 864**	**-6 402 677**
	Utgående redovisat värde	**11 907 869**	**12 330 056**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	29 000	28 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	106 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	114 000	106 000
Summa	**137 143 000**	**142 134 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	5 800 000	5 800 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**5 800 000**	**5 800 000**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	728 259	855 552
	Övriga fordringar	1 316	1 191
	Summa Övriga fordringar	**729 575**	**856 743**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 716	22 859
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**48 716**	**22 859**

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	0	1 000
	Handelsbanken	614 786	613 425
	Summa Kassa och bank	**614 786**	**614 425**

Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,69%	2026-01-29	772 000	16 000
Stadshypotek AB	2,69%	2026-10-30	4 855 000	20 000
			5 627 000	**36 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 627 000
Kortfristig del	5 627 000

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	9 865	3 643
	Summa Övriga skulder	**9 865**	**3 643**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	155 212	146 968
	Upplupna räntekostnader	31 188	35 261
	Övriga upplupna kostnader	176 086	112 379
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**362 486**	**294 608**

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 2026-03-16.
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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STYRMANNEN 17 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STYRMANNEN 17s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

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 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 för LCE 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 för LCE 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.

Dokument-ID 09222115557573519448 Signerat JM

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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STYRMANNEN 17 för år 2025 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Dokument-ID 09222115557573519448 Signerat JM

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Styrmannen 17 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mårten Bastmark
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:13:20

Fredrik Dahl
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 10:12:44

Philip Holm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 08:21:13

Sara Lindmark
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 08:18:56

Johan Jaeger
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:02:40

Joakim Mattsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 08:54:49

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Styrmannen 17 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Mattsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 08:54:19

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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.