

Brf Lyran 11

769605-7749

Årsredovisning

För verksamhetsåret 2022

Redovisningen omfattar:	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-7
- Bokslutskommentarer med noter	8-12
 Bilaga: Likviditetsanalys	

Förvaltningsberättelse för 2022

Styrelsen för Brf Lyran 11, Kommendörsgatan 44, 114 58 Stockholm, redovisar här verksamheten för räkenskapsåret 2022.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma, den 30 maj 2022 valdes till styrelse:

Johan Berfenstam, ordförande (omval)
Carl-Johan Alfthan, ledamot (omval)
Albin Johansson, ledamot (omval)
Sten Selander, ledamot (omval)
Margareta Feldt Arehn, ledamot (omval)
Tommy Mikulinser, ledamot (omval)
Erik Holst, ledamot (nyval)

Johanna Norberg, suppleant (omval)

Revisor

Till revisor valdes vid ordinarie föreningsstämma Tony Salonen, auktoriserad revisor och till revisorssuppleant Thomas Jerndal, båda från BDO Mälardalen AB.

Valberedning

Till valberedning valdes vid ordinarie föreningsstämma Olli Aronsson.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten. Vid dessa möten har i huvudsak avhandlats frågor avseende pågående underhållsarbeten i fastigheten. Vidare har löpande ärenden i form av t.ex. uppföljning av föreningens ekonomi, ordningsfrågor och andra praktiska förvaltningsangelägenheter behandlats.

Förvaltning

3 (12)

Den tekniska och kamerala förvaltningen sköts sedan Brf Lyran 11 tillträdde fastigheten den 22 januari 2001 av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande arbeten har utförts:

- Soprum för källsortering och hantering av matavfall har iordningställt.
- Ytskiktsreovering i soprummet har utförts och taggpassage har installerats
- Brandvarnare har installerats i trapphuset
- Relining av avloppsavluftare har utförts

Övrigt:

- En extra amortering om en miljon kronor har gjorts under året

Medlemsinformation

Föreningens fastighet består av 3 lokaler och 29 medlemslägenheter. Föreningen hade vid årets början 41 medlemmar. Under året har en lägenhet överlåtits. Två medlemmar har lämnat och två har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således fortfarande 41 medlemmar.

Flerårsöversikt, föreningens ekonomi

	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster tkr	665	506	-1 627	800	872
Soliditet (EK/Balansomslutning)	56%	55%	54%	55%	55%
Nettoomsättning tkr	3 730	3 644	3 576	3 618	3 545
Långfristiga skulder till kreditinstitut tkr	24 000	24 000	0	12 000	12 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut tkr	10 000	11 000	36 000	24 000	24 000
Reparation och underhåll tkr	735	915	3 082	701	609
Driftskostnader tkr	1 261	1 204	1 022	1 025	1 054
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta kr	397	397	397	397	397
Lån / kvm totalyta kr	9 651	9 935	10 219	10 219	10 219
Energikostnad /kvm totalyta kr	206	206	164	156	184
Sparande (amortering) /kvm totalyta	284	284	0	0	0

Bostadsrättsyta = 2 797 kvm

Lokalyta = 726 kvm

Totalyta = 3 523 kvm

I fastigheten ingår även två våningar med garage = 697 kvm

Avvikelse långfristiga och kortfristiga skulder:

Ett av föreningens lån, 10 000 tkr, har slutförfallodag inom ett år. Detta klassificeras som kortfristigt enligt K2, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen tar kontinuerligt upp lånen på nytt då de förfaller.

Styrelsearvoden har inte utgått under året.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Förändringar i eget kapital	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Avsättes till underhållsfond	2022-12-31
Insatser	47 809 570			47 809 570
Upplåtelseavgifter	1 912 851			1 912 851
Fond, yttre underhåll	607 304		571 800	1 179 104
Balanserat resultat	-6 799 794	506 176	-571 800	-6 865 418
Årets resultat	506 176	-506 176		664 913
Eget kapital	44 036 107			44 701 020

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserad förlust	-6 293 618
Avsättning till yttre reparationsfond	-571 800
Årets resultat	664 913
	<u>-6 200 505</u>

Styrelsen föreslår att:

Till balanserade medel överförs	-6 200 505
	<u>-6 200 505</u>

Det ekonomiska läget i övrigt framgår av bifogad balans- och resultaträkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	Not 1	2022	2021
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	3 729 817	3 643 552
Övriga rörelseintäkter		<u>2 260</u>	<u>1 427</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		3 732 077	3 644 979
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-2 481 307	-2 575 330
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4,5	<u>-315 897</u>	<u>-315 897</u>
Summa rörelsekostnader		-2 797 204	-2 891 227
<i>Rörelseresultat</i>		934 873	753 752
Finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-269 960</u>	<u>-247 576</u>
Summa finansiella poster		-269 960	-247 576
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		664 913	506 176
<i>Resultat före skatt</i>		664 913	506 176
ÅRETS RESULTAT		664 913	506 176

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2022</u>	<u>2021</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	72 572 700	72 847 197
Inventarier och installationer	Not 5	<u>145 489</u>	<u>186 889</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		72 718 189	73 034 086
Summa anläggningstillgångar		72 718 189	73 034 086
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 554	15 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	<u>36 665</u>	<u>37 888</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		38 219	53 674
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 7	<u>6 684 044</u>	<u>6 481 861</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		6 684 044	6 481 861
Summa omsättningstillgångar		6 722 263	6 535 535
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>79 440 452</u></u>	<u><u>79 569 621</u></u>

BALANSRÄKNING	Not 1	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		47 809 570	47 809 570
Upplåtelseavgift		1 912 851	1 912 851
Fond för yttre underhåll		1 179 104	607 304
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>50 901 525</u>	<u>50 329 725</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 865 418	-6 799 794
Årets resultat		664 913	506 176
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-6 200 505</u>	<u>-6 293 618</u>
Summa eget kapital		44 701 020	44 036 107
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	24 000 000	24 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>24 000 000</u>	<u>24 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	10 000 000	11 000 000
Leverantörsskulder		214 869	146 128
Skatteskulder		32 265	11 977
Övriga skulder		64 800	60 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	427 498	314 563
Summa kortfristiga skulder		<u>10 739 432</u>	<u>11 533 514</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>79 440 452</u>	<u>79 569 621</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt.

Föreningen har under året inte haft några anställda, några löner eller andra ersättningar har inte betalats ut.

Avskrivningar

Mark	0 %
Byggnad	0,5 %
Stambyte	2,5 %
Golvförbättring i garage	5 %
Passersystem	6,67 %
Maskiner tvättstuga	6,67 %
Undercentral	5 %
Korginredning i hiss	5 %

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgiftsintäkt, lägenheter	1 110 888	1 110 888
Hysesintäkt, lokaler	1 927 308	1 874 616
Hysesintäkt, garage	387 600	375 552
Utdebiterad fastighetsskatt, lokaler	236 001	216 000
Hysesintäkt, mast på tak	68 020	66 496
	<hr/>	<hr/>
	3 729 817	3 643 552

Not 3	Fastighetskostnader	2022	2021
	Reparation och underhåll		
	Lokaler	-12 427	-425
	Gemensamma utrymmen	-365 261	-799 126
	Arbete med stam samt kompl brandskydd	0	-80 646
	Yttre	-38 824	-29 627
	Relining	-318 383	-4 875
		<u>-734 895</u>	<u>-914 699</u>
	Driftkostnader	2022	2021
	El	-165 575	-112 145
	Uppvärmning, fjärrvärme	-506 342	-557 574
	Sotning	0	-18 292
	Vatten och avlopp	-55 259	-56 807
	Förbrukningsmaterial	-9 767	-3 844
	Städning	-141 162	-137 525
	Renhållning	-108 888	-125 833
	Snöröjning	-7 275	-33 950
	Hissar	-83 821	-27 645
	Trädgårdsskötsel	-13 668	-28 169
	Fastighetsförsäkring	-41 221	-40 377
	Kabel-TV	-15 158	-14 325
	Övriga fastighetskostnader	-112 869	-47 660
		<u>-1 261 005</u>	<u>-1 204 146</u>
	Förvaltningskostnader	2022	2021
	Förvaltningsarvoden	-131 432	-132 896
	Revisionsarvoden	-19 968	-25 253
	Bankavgifter	-6 802	-6 728
	Föreningsavgifter	-5 055	-4 930
	Övriga förvaltningskostnader	-42 099	-28 367
		<u>-205 356</u>	<u>-198 174</u>
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2022	2021
		-280 051	-258 311
		<u>-280 051</u>	<u>-258 311</u>
	Summa fastighetskostnader	-2 481 307	-2 575 330

Not 4 Byggnad och mark

Byggnad	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	48 929 531	48 929 531
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	48 929 531	48 929 531
Avskrivning		
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 383 411	-5 108 914
Årets avskrivning	-274 497	-274 497
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 657 908	-5 383 411
Mark		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	29 301 077	29 301 077
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	29 301 077	29 301 077
Bokfört värde	72 572 700	72 847 197

Taxeringsvärde	2022	2021
Taxeringsvärde byggnad	55 400 000	42 200 000
Taxeringsvärde mark	135 200 000	88 400 000
	190 600 000	130 600 000

Not 5 Inventarier och installationer

	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	825 669	825 669
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	825 669	825 669
Avskrivning		
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-638 780	-597 380
Årets avskrivning	-41 400	-41 400
<i>Utgående avskrivningar</i>	-680 180	-638 780
Bokfört värde	145 489	186 889

Not 6	Uppl. intäkter och förutbet kostnader	2022	2021
	Brandkontoret, försäkringspremie	36 665	37 888
		<u>36 665</u>	<u>37 888</u>

Not 7	Kassa och Bank	2022	2021
	Plusgiro	844 508	1 385 541
	Handelsbanken	5 839 536	5 096 320
		<u>6 684 044</u>	<u>6 481 861</u>

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2022	Villkors- ändringsdag	2021	
	Stadshypotek 489372	2,837%	10 000 000	9/6-23	11 000 000
	Stadshypotek 376627	0,55%	4 000 000	1/6-24	4 000 000
	Stadshypotek 376628	0,55%	4 000 000	1/6-24	4 000 000
	Stadshypotek 376629	0,55%	4 000 000	1/6-24	4 000 000
	Stadshypotek 376632	0,83%	12 000 000	1/6-26	12 000 000
			<u>34 000 000</u>		<u>35 000 000</u>
	Avgår kortfristig del:		10 000 000		11 000 000
	Summa långfristiga skulder till kreditinstitut:		<u>24 000 000</u>		<u>24 000 000</u>

Lånet på 10 000 tkr har rörlig ränta som justeras var tredje månad
Lån med villkorsändringsdag inom ett år klassificeras som kortfristiga enligt K2,
Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.
Föreningen tar kontinuerligt upp lånen på nytt när de förfaller.

Not 9	Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2022	2021
	Förutbetalda hyror och avgifter	257 119	153 661
	Stadshypotek, räntor	21 555	6 840
	Stockholm Exergi, fjärrvärme	76 067	80 384
	Ellevio & Fortum, el	22 885	16 418
	Hansson & Hööglund, arbeten i fastighet	9 415	20 955
	ABS, Städ	8 512	8 692
	Stockholm vatten och avfall	23 945	19 613
	Beräknad revisionskostnad	8 000	8 000
		<u>427 498</u>	<u>314 563</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2022	2021
Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerat är att följande åtgärder ska utföras:

Kompletterande tätning och behandling av väggar i nedre garageplan.

Reparation och reovering av golv i nedre garageplan.

Reovering av sprinklersystem i garage.

Stockholm den / 2023

Johan Berfenstam
Ordförande

Margareta Feldt Arehn

Carl-Johan Alfthan

Tommy Mikulinser

Sten Selander

Albin Johansson

Erik Holst

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Tony Salonen
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Lyran 11
Org nr 769605-7749

LIKVIDITETSANALYS	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster		
Årets resultat	934 873	753 752
Erlagda räntor	-269 960	-247 576
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	315 897	315 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>980 810</u>	<u>822 073</u>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	15 455	60 871
Amorteringar till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Förändring övriga kortfristiga och långfristiga skulder	205 918	-296 142
	<u>-778 627</u>	<u>-1 235 271</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>202 183</u>	<u>-413 198</u>
Årets kassaflöde	202 183	-413 198
Likvida medel vid årets början	6 481 861	6 895 059
Likvida medel vid årets slut	<u>6 684 044</u>	<u>6 481 861</u>
	202 183	-413 198



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2023 16:20

SENT BY OWNER:

Tony Salonen · 25.04.2023 16:58

DOCUMENT ID:

S1eBhcwHX3

ENVELOPE ID:

SJeEh5wSmn-S1eBhcwHX3

DOCUMENT NAME:

ÅR -22 Brf Lyran 11.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Carl-Johan Verner Alfthan carl-johan@alfthan.eu	Signed Authenticated	25.04.2023 17:07 25.04.2023 17:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/06/18) IP: 81.233.111.206
Johan Alexander Berfenstam johan.berfenstam@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2023 17:09 25.04.2023 17:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/23) IP: 83.140.41.82
Tommy Robert Harald Mikulinser tolinser@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2023 17:56 25.04.2023 17:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/23) IP: 77.137.69.16
Sten Ingvar Selander sten.selander@icloud.com	Signed Authenticated	26.04.2023 08:48 26.04.2023 08:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/11/30) IP: 151.177.160.160
Margareta Elisabeth Feldt Arehn margareta@arehn.com	Signed Authenticated	26.04.2023 09:00 26.04.2023 08:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/04/06) IP: 81.228.208.235
ERIK OLOV HOLST erik.holst@euroclear.com	Signed Authenticated	26.04.2023 12:03 26.04.2023 11:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/06/23) IP: 34.77.178.107
Erik Albin Johansson albin.johansson@arnpartners.se	Signed Authenticated	27.04.2023 15:51 26.04.2023 17:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/09) IP: 78.73.49.4
TONY SALONEN tony.salonen@bdo.se	Signed Authenticated	27.04.2023 16:20 27.04.2023 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/17) IP: 217.119.170.26

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

Custom events

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

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