

Brf Lyran 11

769605-7749

Årsredovisning

För verksamhetsåret 2023

Redovisningen omfattar:	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7-8
- Kassaflödesanalys	9
- Bokslutskommentarer med noter	10-14

Förvaltningsberättelse för 2023

Styrelsen för Brf Lyran 11, Kommendörsgatan 44, 114 58 Stockholm, redovisar här verksamheten för räkenskapsåret 2023.

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 är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma, den 29 maj 2023 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 (omval)

Johanna Norberg, suppleant (omval)

Revisor

Till revisor valdes vid ordinarie föreningsstämma Pär Carlson, auktoriserad revisor och till revisorssuppleant Niclas Adersten, auktoriserad revisor, båda från Conseil Revision.

Valberedning

Till valberedning valdes vid ordinarie föreningsstämma Olli Aronsson.

Styrelsemöten

3 (14)

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

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

Under året har kompletterande åtgärder för att täta väggläckaget i nedre garaget fortsatt. En extra amortering om en miljon kronor gjorts under året. Föreningen har fått ersättning om ca 28 000 kr i elstöd. Överskott i kassan, 4 000 tkr, har placerats på ett sparkonto hos Handelsbanken vilket hittills genererat 84 tkr i ränteintäkt.

Medlemsinformation

Föreningens fastighet består av 3 lokaler och 29 medlemslägenheter. Föreningen hade vid årets början 41 medlemmar. Under året har två lägenheter överlåtits och en har fått ändrat ägarförhållande. Fyra medlemmar har lämnat och tre har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således 40 medlemmar.

Flerårsöversikt, föreningens ekonomi

4 (14)

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster tkr	690	665	506	-1 627	800
Soliditet (EK / Balansomslutning)	57%	56%	55%	54%	55%
Nettoomsättning tkr	3 945	3 730	3 644	3 576	3 618
Långfristiga skulder till kreditinstitut tkr	21 000	24 000	24 000	0	12 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut tkr	12 000	10 000	11 000	36 000	24 000
Reparation och underhåll tkr	790	735	915	3 082	701
Driftskostnader tkr	1 261	1 261	1 204	1 022	1 025
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta kr	397	397	397	397	397
Skuldsättning / kvm totalyta kr	9 367	9 651	9 935	10 219	10 219
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta kr	11 798	12 156	12 513	12 871	12 871
Sparande / kvm totalyta kr	286	-	-	-	-
Räntekänslighet (låneskuld / årsavgift)	30%	31%	32%	32%	32%
Energikostnad / kvm totalyta kr	210	206	206	164	156
Årsavgift / total rörelseintäkt	28%	30%	30%	31%	31%

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:

Tre av föreningens lån, totalt 12 000 tkr, har slutförfallodag inom ett år. Dessa lån klassificeras som kortfristiga 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	Disp av föreg		Avsättes till	
	2022-12-31	års resultat	underhållsfond	2023-12-31
Insatser	47 809 570			47 809 570
Upplåtelseavgifter	1 912 851			1 912 851
Fond, yttre underhåll	1 179 104		571 800	1 750 904
Balanserat resultat	-6 865 418	664 913	-571 800	-6 772 305
Årets resultat	664 913	-664 913		690 495
Eget kapital	44 701 020			45 391 515

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserad förlust	-6 200 505
Avsättning till yttre reparationsfond	-571 800
Årets resultat	690 495
	<u>-6 081 810</u>

Styrelsen föreslår att:

Till balanserade medel överförs	-6 081 810
	<u>-6 081 810</u>

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

RESULTATRÄKNING	Not 1	2023	2022
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	3 946 709	3 729 817
Övriga rörelseintäkter		<u>29 216</u>	<u>2 260</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		3 975 925	3 732 077
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 543 479	-1 541 056
Övriga externa kostnader	Not 4	-999 212	-940 251
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 5,6	<u>-315 897</u>	<u>-315 897</u>
Summa rörelsekostnader		-2 858 588	-2 797 204
<i>Rörelseresultat</i>		1 117 337	934 873
Finansiella poster			
Ränteintäkter		84 367	0
Räntekostnader		<u>-511 209</u>	<u>-269 960</u>
Summa finansiella poster		-426 842	-269 960
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		690 495	664 913
<i>Resultat före skatt</i>		690 495	664 913
ÅRETS RESULTAT		690 495	664 913

BALANSRÄKNING	Not 1	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 5	72 298 203	72 572 700
Inventarier och installationer	Not 6	104 089	145 489
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		72 402 292	72 718 189
Summa anläggningstillgångar		72 402 292	72 718 189
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 114	1 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	54 671	36 665
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		64 785	38 219
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 8	6 612 680	6 684 044
<i>Summa kassa och bank</i>		6 612 680	6 684 044
Summa omsättningstillgångar		6 677 465	6 722 263
SUMMA TILLGÅNGAR		79 079 757	79 440 452

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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		<u>1 750 904</u>	<u>1 179 104</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		51 473 325	50 901 525
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 772 305	-6 865 418
Årets resultat		<u>690 495</u>	<u>664 913</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-6 081 810	-6 200 505
Summa eget kapital		45 391 515	44 701 020
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	<u>21 000 000</u>	<u>24 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		21 000 000	24 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	12 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		90 576	214 869
Skatteskulder		43 198	32 265
Övriga skulder		94 128	64 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	<u>460 340</u>	<u>427 498</u>
Summa kortfristiga skulder		12 688 242	10 739 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>79 079 757</u></u>	<u><u>79 440 452</u></u>

KASSAFLÖDESANALYS	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster		
Årets resultat	1 117 337	934 873
Erlagda räntor	-426 842	-269 960
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	315 897	315 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 006 392	980 810
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	-26 566	15 455
Förändring övriga kortfristiga och långfristiga skulder	-51 190	205 918
	<u>-77 756</u>	<u>221 373</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	928 636	1 202 183
Finansieringsverksamheten		
Amortering till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-71 364	202 183
Likvida medel vid årets början	6 684 044	6 481 861
Likvida medel vid årets slut	<u>6 612 680</u>	<u>6 684 044</u>
	-71 364	202 183

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2, och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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	2023	2022
Årsavgiftsintäkt, lägenheter	1 110 876	1 110 888
Hysesintäkt, lokaler	2 136 473	1 927 308
Hysesintäkt, garage	387 600	387 600
Utdebiterad fastighetsskatt, lokaler	235 992	236 001
Hysesintäkt, mast på tak	75 768	68 020
	<u>3 946 709</u>	<u>3 729 817</u>

I årsavgiften ingår vatten och värme.

Not 3	Driftskostnader	2023	2022
	El	-113 395	-165 575
	Uppvärmning, fjärrvärme	-551 211	-506 342
	Vatten och avlopp	-74 716	-55 259
	Förbrukningsmaterial	-8 748	-9 767
	Städning	-148 894	-141 162
	Renhållning	-121 316	-108 888
	Snöröjning	0	-7 275
	Hissar	-64 446	-83 821
	Trädgårdsskötsel	-53 710	-13 668
	Fastighetsförsäkring	-40 268	-41 221
	Kabel-TV	-16 263	-15 158
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-282 081	-280 051
	Övriga fastighetskostnader	-68 431	-112 869
		<u>-1 543 479</u>	<u>-1 541 056</u>

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Reparation och underhåll		
	Lokaler	-2 712	-12 427
	Gemensamma utrymmen	-769 674	-365 261
	Bostad	-4 299	0
	Yttre	-12 828	-38 824
	Relining	0	-318 383
		<u>-789 513</u>	<u>-734 895</u>
	Förvaltningskostnader	2023	2022
	Förvaltningsarvoden	-134 224	-131 432
	Revisionsarvoden	-27 221	-19 968
	Bankavgifter	-6 966	-6 802
	Föreningsavgifter	-5 611	-5 055
	Övriga förvaltningskostnader	-35 677	-42 099
		<u>-209 699</u>	<u>-205 356</u>
	Summa övriga externa kostnader	-999 212	-940 251

Not 5 Byggnad och mark

Byggnad	2023	2022
<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	-5 657 908	-5 383 411
Årets avskrivning	-274 497	-274 497
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 932 405	-5 657 908
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	72 298 203	72 572 700

Taxeringsvärde	2023	2022
Taxeringsvärde byggnad	55 400 000	55 400 000
Taxeringsvärde mark	135 200 000	135 200 000
	190 600 000	190 600 000

Not 6 Inventarier och installationer

	2023	2022
<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	-680 180	-638 780
Årets avskrivning	-41 400	-41 400
<i>Utgående avskrivningar</i>	-721 580	-680 180
Bokfört värde	104 089	145 489

Not 7	Upplupna intäkter och förutbet kostnader	2023	2022
	Handelsbanken, ränteintäkt placeringskonto	15 033	0
	Brandkontoret, försäkringspremie	39 638	36 665
		<u>54 671</u>	<u>36 665</u>

Not 8	Kassa och Bank	2023	2022
	Plusgiro	413 149	844 508
	Handelsbanken, checkkonto	2 130 335	0
	Handelsbanken, placeringskonto	4 069 196	5 839 536
		<u>6 612 680</u>	<u>6 684 044</u>

Not 9	Skulder till kreditinstitut	2023	Villkors- ändringsdag	2022	
	Stadshypotek 489372	3,98%	9 000 000	1/6-28	10 000 000
	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>33 000 000</u>		<u>34 000 000</u>
	Avgår kortfristig del:		<u>12 000 000</u>		<u>10 000 000</u>
	Summa långfristiga skulder till kreditinstitut:		<u>21 000 000</u>		<u>24 000 000</u>

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 10	Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2023	2022
	Förutbetalda hyror och avgifter	276 674	257 119
	Stadshypotek, räntor	25 113	21 555
	Stockholm Exergi, fjärrvärme	83 634	76 067
	Ellevio & Fortum, el	10 963	22 885
	Hansson & Hööglund, arbeten i fastighet	8 827	9 415
	ABS, Städ	8 904	8 512
	Fastighetsägarna, grovsopshämtning	11 289	0
	Stockholm vatten och avfall	26 936	23 945
	Beräknad revisionskostnad	8 000	8 000
		<u>460 340</u>	<u>427 498</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2023	2022
Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Överbetonen i garagegolvet i det nedre källarplanet kommer renoveras.
Sannolikt kommer kompletterande åtgärder för att tätta väggläckaget i det nedre garageplanet fortsätta.

Stockholm den / 2024

Johan Berfenstam
Ordförande

Margareta Feldt Arehn

Carl-Johan Alfthan

Tommy Mikulinser

Sten Selander

Albin Johansson

Erik Holst

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Pär Carlson
Auktoriserad revisor
Conseil Revision AB