

Brf Lyran 11

769605-7749

Årsredovisning

För verksamhetsåret 2024

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

Förvaltningsberättelse för 2024

Styrelsen för Brf Lyran 11, Kommendörsgatan 44, 114 58 Stockholm, redovisar här verksamheten för räkenskapsåret 2024.

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 27 maj 2024 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.

Styrelsen har under året haft 10 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 överbetongen i nedre garageplan bytts ut, ytskikt har applicerats alternativt renoverats i båda garageplan.

Arbetet medförde ett hyresfritt kvartal för medlemmarna vilket motsvarar runt 100 000 kr. Föreningen har inte behövt ta lån för att klara renoveringskostnaderna, medel från kassan har använts.

Ytskiktsrenovering har genomförts i fjärrvärmecentralen.

Soprummet har flyttats från övre källarplan till gatuplan.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt, föreningens ekonomi**4 (14)**

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster tkr	-2 194	690	665	506	-1 627
Soliditet (EK / Balansomslutning)	56%	57%	56%	55%	54%
Nettoomsättning tkr	3 970	3 945	3 730	3 644	3 576
Långfristiga skulder till kreditinstitut tkr	33 000	21 000	24 000	24 000	0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut tkr	0	12 000	10 000	11 000	36 000
Reparation och underhåll tkr	3 438	790	735	915	3 082
Driftskostnader tkr	1 559	1 543	1 541	1 462	1 280
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta kr	397	397	397	397	397
Skuldsättning / kvm totalyta kr	9 367	9 367	9 651	9 935	10 219
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta kr	11 798	11 798	12 156	12 513	12 871
Sparande / kvm totalyta kr	-535	286	-	-	-
Räntekänslighet (låneskuld / årsavgift)	30%	30%	31%	32%	32%
Energikostnad / kvm totalyta kr	213	210	206	206	164
Årsavgift / total rörelseintäkt	28%	28%	30%	30%	31%

Bostadsrättsyta = 2 797 kvm**Lokalyta = 726 kvm****Totalyta = 3 523 kvm****I fastigheten ingår även två våningar med garage = 697 kvm**

Styrelsearvoden har inte utgått under året.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen visar ett negativt resultat. Detta beror på den omfattande garagerenoveringen som genomgåts. Kostnaden är av engångskaraktär och kommer inte påverka föreningens ekonomi negativt framgent.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2024-12-31
Insatser	47 809 570			47 809 570
Upplåtelseavgifter	1 912 851			1 912 851
Fond, yttre underhåll	1 750 904		571 800	2 322 704
Balanserat resultat	-6 772 305	690 495	-571 800	-6 653 610
Årets resultat	690 495	-690 495	-2 194 161	-2 194 161
Eget kapital	45 391 515	0	-2 194 161	43 197 354

Resultatdisposition**Resultatdisposition****Till föreningens förfogande står:**

Balanserad förlust	-6 081 810
Avsättning till yttre reparationsfond	-571 800
Årets förlust	-2 194 161
	-8 847 771

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättes till yttre reparationsfond	571 800
Balanseras i ny räkning	-9 419 571
	-8 847 771

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

RESULTATRÄKNING	Not 1	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	3 969 904	3 946 709
Övriga rörelseintäkter		<u>1 447</u>	<u>29 216</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		3 971 351	3 975 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 559 085	-1 543 479
Övriga externa kostnader	Not 4	-3 690 102	-999 212
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 5,6	<u>-308 384</u>	<u>-315 897</u>
Summa rörelsekostnader		-5 557 571	-2 858 588
<i>Rörelseresultat</i>		-1 586 220	1 117 337
Finansiella poster			
Ränteintäkter		138 288	84 367
Räntekostnader		<u>-746 229</u>	<u>-511 209</u>
Summa finansiella poster		-607 941	-426 842
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-2 194 161	690 495
<i>Resultat före skatt</i>		-2 194 161	690 495
ÅRETS RESULTAT		-2 194 161	690 495

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2024</u>	<u>2023</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 5	72 023 706	72 298 203
Inventarier och installationer	Not 6	<u>70 202</u>	<u>104 089</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		72 093 908	72 402 292
Summa anläggningstillgångar		72 093 908	72 402 292
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		79 609	10 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	<u>62 913</u>	<u>54 671</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		142 522	64 785
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 8	<u>4 428 062</u>	<u>6 612 680</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		4 428 062	6 612 680
Summa omsättningstillgångar		4 570 584	6 677 465
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>76 664 492</u></u>	<u><u>79 079 757</u></u>

BALANSRÄKNING

Not 1

2024

2023

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundavgifter	47 809 570	47 809 570
Upplåtelseavgift	1 912 851	1 912 851
Fond för yttre underhåll	2 322 704	1 750 904
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>52 045 125</u>	<u>51 473 325</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 653 610	-6 772 305
Årets resultat	-2 194 161	690 495
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-8 847 771</u>	<u>-6 081 810</u>

Summa eget kapital	43 197 354	45 391 515
---------------------------	------------	------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	33 000 000	21 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>33 000 000</u>	<u>21 000 000</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	0	12 000 000
Leverantörsskulder		111 792	90 576
Skatteskulder		11 746	43 198
Övriga skulder		79 196	94 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	264 404	460 340
Summa kortfristiga skulder		<u>467 138</u>	<u>12 688 242</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

76 664 492

79 079 757

KASSAFLÖDESANALYS

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster		
Årets resultat	-1 586 220	1 117 337
Erlagda räntor	-607 941	-426 842
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	308 384	315 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 885 777	1 006 392
före förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	-77 737	-26 566
Förändring övriga kortfristiga och långfristiga skulder	-221 104	-51 190
	<u>-298 841</u>	<u>-77 756</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 184 618	928 636
Finansieringsverksamheten		
Amortering till kreditinstitut	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 000 000
Årets kassaflöde	-2 184 618	-71 364
Likvida medel vid årets början	6 612 680	6 684 044
Likvida medel vid årets slut	<u>4 428 062</u>	<u>6 612 680</u>
	-2 184 618	-71 364

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

	2024	2023
Årsavgiftsintäkt, lägenheter	1 110 876	1 110 876
Hysesintäkt, lokaler	2 343 570	2 136 473
Hysesintäkt, garage	279 466	387 600
Utdebiterad fastighetsskatt, lokaler	235 992	235 992
Hysesintäkt, mast på tak	0	75 768
	3 969 904	3 946 709

I årsavgiften ingår vatten och värme.

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	El	-106 725	-113 395
	Uppvärmning, fjärrvärme	-550 771	-551 211
	Vatten och avlopp	-93 394	-74 716
	Förbrukningsmaterial	-8 240	-8 748
	Städning	-165 285	-148 894
	Renhållning	-139 197	-121 316
	Snöröjning	-16 975	0
	Hissar	-12 186	-64 446
	Ventilation	-4 525	0
	Trädgårdsskötsel	-15 055	-53 710
	Fastighetsförsäkring	-43 628	-40 268
	Kabel-TV	-16 894	-16 263
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-283 270	-282 081
	Övriga fastighetskostnader	-102 940	-68 431
		<u>-1 559 085</u>	<u>-1 543 479</u>

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Reparation och underhåll		
	Lokaler	-20 798	-2 712
	Gemensamma utrymmen	-3 310 549	-769 674
	Bostad	0	-4 299
	Yttre	-106 919	-12 828
		<u>-3 438 266</u>	<u>-789 513</u>

	Förvaltningskostnader	2024	2023
	Förvaltningsarvoden	-139 440	-134 224
	Revisionsarvoden	-26 675	-27 221
	Juristhjälp	-32 738	0
	Bankavgifter	-6 322	-6 966
	Föreningsavgifter	-5 570	-5 611
	Övriga förvaltningskostnader	-41 091	-35 677
		<u>-251 836</u>	<u>-209 699</u>

	Summa övriga externa kostnader	-3 690 102	-999 212
--	---------------------------------------	-------------------	-----------------

Not 5 Byggnad och mark

Byggnad	2024	2023
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	48 929 531	48 929 531
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	48 929 531	48 929 531
 Avskrivning		
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 932 405	-5 657 908
Årets avskrivning	-274 497	-274 497
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 206 902	-5 932 405
 Mark	2024	2023
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	29 301 077	29 301 077
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	29 301 077	29 301 077
 Bokfört värde	72 023 706	72 298 203
 Taxeringsvärde	2024	2023
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

	2024	2023
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	825 669	825 669
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	825 669	825 669
 Avskrivning		
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-721 580	-680 180
Årets avskrivning	-33 887	-41 400
<i>Utgående avskrivningar</i>	-755 467	-721 580
 Bokfört värde	70 202	104 089

Not 7	Upplupna intäkter och förutbet kostnader	2024	2023
	Handelsbanken, ränteintäkt placeringskonto	0	15 033
	SVOA, sprinklersystem	11 690	0
	Telia, porttelefon	7 339	0
	Brandkontoret, försäkringspremie	43 884	39 638
		<u>62 913</u>	<u>54 671</u>

Not 8	Kassa och Bank	2024	2023
	Plusgiro	226 338	413 149
	Handelsbanken, checkkonto	4 201 724	2 130 335
	Handelsbanken, placeringskonto	0	4 069 196
		<u>4 428 062</u>	<u>6 612 680</u>

Not 9	Skulder till kreditinstitut		2024	ändringsdag	2023
	Stadshypotek 598974	3,98%	9 000 000	1/6-28	9 000 000
	Stadshypotek 718700	3,74%	4 000 000	1/6-27	4 000 000
	Stadshypotek 718701	3,74%	4 000 000	1/6-27	4 000 000
	Stadshypotek 718702	3,74%	4 000 000	1/6-27	4 000 000
	Stadshypotek 376632	0,83%	12 000 000	1/6-26	12 000 000
			<u>33 000 000</u>		<u>33 000 000</u>
	Avgår kortfristig del:		<u>0</u>		<u>12 000 000</u>
	Summa långfristiga skulder till kreditinstitut:		<u>33 000 000</u>		<u>21 000 000</u>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2024	2023
	Förutbetalda hyror och avgifter	101 638	276 674
	Stadshypotek, räntor	49 569	25 113
	Stockholm Exergi, fjärrvärme	43 570	83 634
	Ellevio & Fortum, el	9 241	10 963
	Hansson & Hööglund, arbeten i fastighet	15 299	8 827
	ABS, Städ	10 099	8 904
	Fastighetsägarna, grovsopshämtning	0	11 289
	Stockholm vatten och avfall	26 988	26 936
	Beräknad revisionskostnad	8 000	8 000
		<u>264 404</u>	<u>460 340</u>

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2024	2023
	Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000

Not 12 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**
Fastigheten kommer genomgå stamspolning och OVK.
Installation av system för laddning av elbilar planeras.

Stockholm den / 2025

Johan Berfenstam
Ordförande

Margareta Feldt Arehn

Carl-Johan Alfthan

Tommy Mikulinser

Sten Selander

Albin Johansson

Erik Holst

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Pär Carlson
Auktoriserad revisor
Conseil Revision 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."

Tommy Robert Harald Mikulinser

Styrelseledamot

Serienummer: 39d56ec195dc52[...]1df9059ad2681

IP: 77.137.xxx.xxx

2025-04-29 11:38:44 UTC



Carl-Johan Verner Alfthan

Styrelseledamot

Serienummer: 729cb8b68de8c6[...]6a96a63288a0f

IP: 81.233.xxx.xxx

2025-04-29 11:52:16 UTC



Johan Alexander Berfenstam

Styrelseledamot

Serienummer: eaa3b24ea0acc3[...]8a1c7379afff6

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-04-29 13:13:51 UTC



Margareta Elisabeth Feldt Arehn

Styrelseledamot

Serienummer: 8a1ac8ae872b39[...]be1f1d23c3625

IP: 217.210.xxx.xxx

2025-04-29 17:13:13 UTC



Erik Albin Johansson

Styrelseledamot

Serienummer: 9f1a17d274ac75[...]b346621b6a3ac

IP: 130.195.xxx.xxx

2025-04-30 12:40:55 UTC



Erik Olov Holst

Styrelseledamot

Serienummer: 69d543539d1f35[...]48a18964cd2f8

IP: 85.231.xxx.xxx

2025-05-01 11:30:20 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.

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."

Sten Ingvar Selander

Styrelseledamot

Serienummer: 335aec5b91dfae[...]baf58998a3b0c

IP: 80.217.xxx.xxx

2025-05-02 12:44:11 UTC



PÄR CARLSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 22ffcaf745f698[...]038a321e76fc2

IP: 46.227.xxx.xxx

2025-05-02 12:45:34 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.