

Årsredovisning för

Brf Lyran 2

716417-5049

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brf Lyran 2 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1-31/12-2023.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas boende och ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Brf Lyran 2 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, en äkta bostadsrättsförening med sitt säte i Stockholm.

Under året genomfördes en energideklaration. Fastigheten har energiklass D, vilket är normalt för denna typ av fastighet.

En överlåtelse har skett i en lägenhet i gårdshuset.

Vidare så har styrelsen godkänt en kortare andrahandsuthyrning jämte en pågående 1-årig andrahandsuthyrning - vilka då skall vara de enda i föreningen.

Styrelsen har låtit genomföra mindre, löpande el-arbeten i föreningen samt gjort en översyn avseende sop-tömningen/återvinningen.

På förra årsmötet (som hölls den 15/6-23) behandlade stämman en motion om låg inomhustemperatur från en medlem. Stämman biföll motionen, med tillägget att göra en översyn för samtliga medlemmar i föreningens båda fastigheter (vilket var styrelsens svar och rekommendation på den aktuella motionen). Efter förra årets stämma upphandlade styrelsen detta arbete och en rad åtgärder har därefter genomförts i olika medlems-lägenheter i våra båda fastigheter, arbetet pågår fortfarande.

Trots att styrelsen vidtagit åtgärder enligt önskemål i motion, har en boende valt att anmäla föreningen till Miljöförvaltningen.

Noteras att Miljöförvaltningens tillsyn, hitintills, har kostat föreningen cirka dubbelt så mycket som de faktiska åtgärderna som hitintills behövts göras.

För att kunna planera framtida underhåll så kommer troligtvis en underhållsplan göras under 2024. Genom att ha en underhållsplan så får man en överblick och kan förutse, planera samt budgetera planerat underhåll för föreningen på längre sikt.

Ekonomi

Under året uppgick föreningens intäkter till 798 920 kr (744 418 kr). En höjning av avgiften genomfördes med 10 % per 1/7. Vilket motsvarar ökade intäkter med 28 532 kr. Resterande ökning avser i huvudsak hyreshöjning lokal.

Föreningens driftskostnader ökade under året med 51 108 kr och uppgick under året till 521 704 kr. Av dom ökade kostnaderna med 51 108 kr avser 32 190 kr uppvärmningskostnader.

Den totala kostnaden för uppvärmning uppgick under året till 256 098 kr.

Under året hade föreningen kostnader för vatten och avlopp såsom spolning av stam samt reparation/byte av element uppgående till totalt 36 482 kr.

Kostnad energideklaration 4 994 kr.

Räntekostnader ökade under året med 50 436 kr och uppgick till 101 643 kr. Räntesats 5.20%.

Renoveringar och underhåll:

2023	Upprättande av energideklaration
2022	Installation av kameraövervakning
2021	Ventilationsgenomgång och åtgärder, vilket resulterade i en godkänd ÖVK för föreningen
2020	Genomgång och uppdatering av föreningens ventilation, framförallt i gårdshuset
2019	El gårdshus, uppgraderad entréport och ny torktumlare
2018	Innergård, portlås, entréer
2017	Hiss väggar och golv, port, belysning gårdshus
2016	Hiss dörrstängare och motor, målning trapphus, målning tvättstuga, golv gathus
2015	Takslingor
2014	Tak gathus (mot gatan), tak gårdshus
2012	Fasad gathus (mot innergård)
2008	Värmecentral

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	791 811	744 418	718 543	718 129	736 533
Resultat efter finansiella poster	-33 760	61 045	16 300	-145 900	15 322
Soliditet %	48	49	47	47	49
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	439	418	418		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	75	76	79		
Energikostnad/kvm totalyta	223	203	205		
Värmekostnad/kvm totalyta	179	157	157		
El/kvm totalyta	29	24	27		
Vatten/kvm totalyta	14	22	21		
Sparande/kvm totalyta	2	65	34		
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	1 647	1 647	1 647		
Skuldsättning/kvm totalyta	1 575	1 575	1 575		
Ränta/kvm totalyta	71	36	26		
Räntekänslighet i procent	4	4	4		

Bostadsrättsyta 1 366 kvm. Lokalyta 63 kvmTotalyta 1429 kvm.

Upplysning vid förlust

Föreningens ekonomi är stabil dock så visar årets resultat ett underskott som beror på den höga inflationen med höjda kostnader och räntor. Styrelsen beslutade att höja avgifterna från och med 1 Juli 2023 med 10 procent. Styrelsen arbetar aktivt med besparingar för att minska kostnaderna.

Eget kapital

	Insatser	Kap. tillskott	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 524 376	126 465	1 129 650	1 114 294	-1 473 548	61 045
Disposition enl årsstämmobeslut						
Dispos. av föregående års resultat					61 045	-61 045
Avsättning yttre fond				243 480	-243 480	
Årets resultat						-33 760
Belopp vid årets slut	1 524 376	126 465	1 129 650	1 357 774	-1 655 983	-33 760

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-1 655 983
årets resultat	-33 760
Totalt	-1 689 743
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	243 480
balanseras i ny räkning	-1 933 223
Summa	-1 689 743

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	791 811	744 418
Övriga rörelseintäkter		7 109	3 849
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		798 920	748 267
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-694 588	-604 354
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-36 551	-31 763
Summa rörelsekostnader		-731 139	-636 117
Rörelseresultat		67 781	112 150
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 643	-51 112
Summa finansiella poster		-101 541	-51 105
Resultat efter finansiella poster		-33 760	61 045
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-33 760	61 045
Skatter			
Årets resultat		-33 760	61 045

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 652 182	4 681 004
Inventarier, verktyg och installationer	5	63 678	71 407
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>4 715 860</u>	<u>4 752 411</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 715 860</u>	<u>4 752 411</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		142 147	114 854
Övriga fordringar		4 671	54 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 860	42 334
Summa kortfristiga fordringar		<u>192 678</u>	<u>211 548</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>209 451</u>	<u>141 478</u>
Summa kassa och bank		209 451	141 478
Summa omsättningstillgångar		<u>402 129</u>	<u>353 026</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 117 989</u>	<u>5 105 437</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 780 491	2 780 491
Yttre underhållfond		1 357 774	1 114 294
Summa bundet eget kapital		<u>4 138 265</u>	<u>3 894 785</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 655 983	-1 473 548
Årets resultat		-33 760	61 045
Summa fritt eget kapital		<u>-1 689 743</u>	<u>-1 412 503</u>
Summa eget kapital		<u>2 448 522</u>	<u>2 482 282</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		<u>52 568</u>	<u>52 568</u>
Summa långfristiga skulder		52 568	52 568
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	2 250 000	2 250 000
Leverantörsskulder		73 020	9 725
Skatteskulder		4 181	52 642
Övriga skulder		6	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>289 692</u>	<u>258 220</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>2 616 899</u>	<u>2 570 587</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 117 989</u>	<u>5 105 437</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-33 760	61 045
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	42 275	31 763
	<u>8 515</u>	<u>92 808</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 515	92 808
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	18 870	42 507
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	40 588	-59 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 973	76 053
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-47 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-47 875
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	67 973	28 178
Likvida medel vid årets början	141 478	113 300
Likvida medel vid årets slut	209 451	141 478

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar samt BFNAR 2023:1

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter
för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet,
i förhållande till årsavgiftens storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas
om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar samt underhåll. Beloppet delas med den totala
ytan i föreningen (bo- och lokalytor)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat
restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	12

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	599 180	570 648
Hysesintäkter, lokaler	192 631	173 770
	<hr/>	<hr/>
	791 811	744 418
Överlåtelse och pantavgifter	3 674	3 846
Övriga ersättningar	3 435	3
	<hr/>	<hr/>
	7 109	3 849
	<hr/>	<hr/>
	798 920	748 267

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppvärmning	256 098	223 908
El	41 359	34 357
Vatten och avlopp	20 559	32 027
Hiss	4 745	2 965
Sophämtning	60 818	54 549
Städning	47 316	45 666
Kabel-TV och Bredband	27 546	25 144
Snöröjning	14 210	8 409
Fastighetsförsäkring	48 322	42 971
Förbrukningsmaterial, fastighet	89	0
Förbrukningsinventarier, fastighet	642	600
	<hr/>	<hr/>
	521 704	470 596

Reparationer och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten och avlopp	36 482	
Tvättstugan	2 453	0
Hissar	0	1 366
Huskropp	16 165	37 672
	<hr/>	<hr/>
	55 100	39 038

Planerade underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
	<hr/>	<hr/>
	0	0

Administrativa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmaterial	150	210
Telefon och porto	130	196
Kameral förvaltning	39 209	35 372
Ekonomiska tjänster & konsultation	3 584	1 031
Bankkostnader	2 910	2 029
Föreningsavgifter	4 580	4 520
Konsultarvoden	4 994	0
Trivselkostnader	3 277	0
Övriga kostnader	9 160	2 900
	67 994	46 258

Fastighetsskatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt	49 791	48 461
	49 791	48 461

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 458 826	3 458 826
	3 458 826	3 458 826
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-794 198	-765 376
-Årets avskrivning enligt plan	-28 822	-28 822
	-823 020	-794 198
Mark	2 016 376	2 016 376
	2 016 376	2 016 376
Redovisat värde vid årets slut	4 652 182	4 681 004

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	83 171	35 296
-Nyanskaffningar		47 875
Vid årets slut	83 171	83 171
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 764	-8 823
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 729	-2 941
Vid årets slut	-19 493	-11 764
Redovisat värde vid årets slut	63 678	71 407

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Skulder med slutbetalningsdag senare än ett år efter balansdagen	0	0
Skulder med slutbetalningsdag inom ett år efter balansdagen*		
Lån HSB 591963 ränta 5,20% ffd 240117	1 700 000	1 700 000
Lån HSB 985037 ränta 5,20% ffd 240301	550 000	550 000
	2 250 000	2 250 000
Summa	2 250 000	2 250 000

*) Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, vilket är anledningen till att de redovisas som kortfristiga skulder trots att styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	2 650 000	2 650 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	2 650 000	2 650 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Summa ansvarsförbindelser

Underskrifter

Stockholm

Stefan Lyrholm Ordförande	2024 - -	Johan Lurén Ledamot	2024 - -
------------------------------	----------	------------------------	----------

Krister Juvander Ledamot	2024 - -	Marcel Gleichmann Ledamot	2024 - -
-----------------------------	----------	------------------------------	----------

Charlotte Wahlgren Ledamot	2024 - -		
-------------------------------	----------	--	--

Min revisionsberättelse har lämnats

Revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma